

SVJETSKA BANKA

Ocjena okruŹja uređenja zemljišta

Provedbeni priručnik

Verzija: listopad 2013.

(prijevod: M. Roić i M. Mađer, oŹujak 2015.)

Ocjena okruŕja uređenja zemljišta

Provedbeni priručnik za ocjenu uređenja zemljišnog sektora

Verzija: listopad 2013.

Sadržaj

Kratice

Rječnik pojmova

1 Uvod.....	6
1.1 Zašto je uvedena Ocjena okruţja uređenja zemljišta	6
1.2 Svrha provedbenog priručnika	7
1.3 Dorada priručnika.....	7
1.4 Promjene u trećoj verziji priručnika.....	8
1.5 Prijevod	8
2 Pristup i struktura LGAF-a.....	10
2.1 Pristup.....	10
2.2 Teme.....	10
2.3 Paneli.....	10
2.4 Pokazatelji, mjerila i ocjenjivanje	11
2.5 Ocjenjivanje	11
3 LGAF: paneli, pokazatelji i mjerila.....	13
4. LGAF postupak provedbe	14
4.1 Nacionalni koordinator.....	14
4.1.1. Uključenost državne uprave	14
4.2 Osiguranje kvalitete.....	15
4.3 Koraci provedbe LGAF-a.....	15
4.4 Pripremna faza.....	16
4.4.1 Pregled i prilagodba okruţja	17
4.4.2 Planiranje resursa (stručnjaci istraživači, sudionici panela i resursi).....	18
4.4.3 Tipologija interesa na zemljištu, pregled institucija i pregled sektora.....	20
4.5 Izvješće o stanju	21
4.6 Izvješća za panele.....	22
4.7 Panel rasprave	22
4.8 Prijedlog za buduću politiku	24
4.9 Nacrt izvješća	24
4.10 Radionica za tehničku provjeru i održavanje dijaloga o politici.....	25

4.10.1 Radionica za tehničku provjeru.....	25
4.10.2 Održavanje dijaloga o politici	25

Dodatak 1: Definicije korištene za LGAF

Dodatak 2: Dodatne upute za pokazatelje i mjerila

Kratice

NK (eng. CC)	Nacionalni koordinator
SI (eng. EI)	Stručnjak istraživač
OOUZ (eng. LGAF)	Ocjena okruţja uređenja zemljišta
PUZ (eng. LGI)	Pokazatelj uređenja zemljišta
PZ (eng. ToR)	Projektni zadatak

Dodatak uz prijevod – rječnik pojmova

Engleski	Hrvatski
Background report	izvješće o stanju
Country coordinator	nacionalni koordinator
Dimension	mjerilo
Expert investigator	stručnjak istraživač
Inception report	pripremno izvješće
Indicator	pokazatelj
Institutional map	pregled institucija
Land agencies	agencije za zemljište
Panel	panel
Panel briefing	izvješće za panel
Panel expert	stručnjak panela
scorecard	tablica ocjena
typology	tipologija

1 Uvod

1.1 Zašto je uvedena Ocjena okruŕja uređanja zemljišta

Potreba za sustavnom ocjenom uređanja zemljišta proizlazi iz tri čimbenika. Prvo, zbog stagnirajuće ili niske produktivnosti zemljišta u mnogim područjima, velike globalne potražnje za zemljištem kao izvorom hrane, goriva ali i ugodnog prirodnog okoliša, potrebi za strukturnim promjenama koje nepovoljno utječu na poljoprivrednu proizvodnju i preoblikuju zemljište u skladu s urbanim razvojem, institucionalni programi kojima se uređuje zemljište pojavili su se kao ključni čimbenici održivog rasta i smanjenja siromaštva. Drugo, fragmentacija institucija zbog koje je nadležnost za zemljište podijeljena između velikog broja državnih institucija koje su često loše koordinirane, može uzrokovati nesklad između propisa i njihove praktične provedbe. Treće, tehnička složenost, specifična pitanja u pogledu zemljišta te otpor uvođenju promjena od strane moćnih interesnih skupina kojima odgovara postojeća situacija, navodi na zaključak kako je napredak moguć jedino uz sudjelovanje i postizanje konsenzusa među stručnjacima, temeljenog na sveobuhvatnoj analizi.

Ocjena okruŕja uređanja zemljišta (engl. LGAF) pomaŕe u usporedbi programa pojedinih zemalja s globalnom dobrom praksom u nekim područjima važnim za dobro uređanje i to u pogledu (i) kako su definirana prava na zemljištu, kako se ona mogu stjecati i prenositi; (ii) kako se provodi javni nadzor korištenja zemljišta, gospodarenje i oporezivanje; (iii) kako je definirano zemljište u vlasništvu države, kako država gospodari njime, kako zemljište postaje državno te kako se ono prodaje; (iv) upravljanja zemljišnim informacijama i način na koji im se može pristupiti; (v) rješavanja sporova i odgovornosti službenih osoba; i (vi) postupaka vezanih uz ulaganja u zemljište.

LGAF je osmišljen kako bi pojedinim zemljama, kroz 6-9 mjeseci, uz pomoć svih relevantnih dionika pomogao napraviti tehničku ocjenu stanja uređanja zemljišta u odnosu na globalnu dobru praksu primjenom zajedničkog pristupa. To je dijagnostičko sredstvo za ocjenu stanja uređanja zemljišta na nacionalnoj ili lokalnoj razini, koje se više oslanja na domaće ekspertize i stvarne činjenice, nego na vanjske dionike. Ocjena se temelji na sveobuhvatnom pregledu dostupnih konceptijskih i empirijskih materijala vezanih uz uređanje zemljišta te iskustva domaćih stručnjaka.

LGAF je razvijen od strane Svjetske banke u suradnji s FAO, UN-Habitat, IFAD, IFPRI, Afričkom unijom, i bilateralnim partnerima. Modeliran po uzoru na slične alate korištene u području javne potrošnje i financija, LGAF ima za cilj ocijeniti ključna mjerila uređanja zemljišta na državnoj razini na tehnički i sveobuhvatan način, koji generira jasne preporuke i gradi put za promjene. LGAF ukazuje na područja kojima su kroz izvjesno vrijeme nuŕne zakonodavne, političke ili proceduralne promjene usmjerene prema poboljšanju uređanja zemljišta. Temeljem LGAF-a Svjetska banka može osigurati financiranje zemljišnog sektora pojedine zemlje, pod uvjetom da su prioriteti dogovoreni od strane ključnih dionika, a predloženi modeli za uređanje zemljišta primjenjivi u praksi. LGAF također predlaŕe kriterije za ocjenu učinkovitosti tih mjera.

LGAF je trenutno dovršen ili je u tijeku u više od 30 zemalja širom svijeta. Primjena je također započela i na lokalnoj razini (npr. u državama Brazilu i Indiji, velikim gradovima poput Kinshasa). Iskustvo s LGAF-om pokazuje da čak i u vrlo složenim situacijama, s niskom razinom uređenja zemljišta, tehnička i participativna priroda postupka te organizacija postojećih podataka u strateškom okružju, pomaže osigurati nepristranu ocjenu stanja zemljišnog sektora. Temeljem toga uspostavlja se dogovor stručnjaka iz različitih područja o daljnjim koracima, naknadno podržan od strane ostalih dionika, dok rezultati postaju teme političkih rasprava. Štoviše, korištenje konzistentnog okružja olakšava razmjenu iskustava između zemalja. Iskustvo pokazuje da je rad temeljen na prvom LGAF-u za praćenje i rasprave s dionicima o nacionalnim programima relativno jednostavan i može biti izveden uz ograničene resurse.

1.2 Svrha provedbenog priručnika

Ovaj priručnik opisuje pristup i metodologiju ocjene okružja uređenja zemljišta (engl. LGAF) i daje nacionalnom koordinatoru smjernice za provedbu ili koordinaciju na nacionalnoj ili lokalnoj razini (država, županija, grad/općina). Također se može koristiti i za izvještavanje ostalih dionika uključenih u LGAF. Priručnik objašnjava svrhu, strukturu i postupak LGAF-a i pomaže koordinatorima s pripremom, koordinacijom, kontrolom kvalitete i izvještavanjem, uz osiguravanje detaljnih uputa za svaki pojedini korak. Potrebni materijali nalaze se u prilogima te na web stranici LGAF-a (<http://econ.worldbank.org/lgaf>). Web stranica se redovito održava te sadrži primjere pojedinih koraka za LGAF te završna izvješća.

1.3 Dorada priručnika

Dorade u ovoj trećoj verziji LGAF provedbenog priručnika uglavnom su temeljene na povratnim informacijama od strane LGAF nacionalnih koordinatora i iskustvima stečenim tijekom provedbe LGAF-a u više od 25 zemalja 2012. i 2013. godine.

Navedene dorade su također potaknute potpisivanjem Dobrovoljnih smjernica o odgovornom uređenju interesa na zemljištu, ribarstva i šuma (engl. VGGT) od strane Odbora za sigurnost hrane (engl. CFS). Svibanj 2012. godine predstavlja globalnu prekretnicu važnu za uređenje zemljišta koja je usmjerila veću pozornost na pitanja o zemljištu. Tome je prethodila 2009. godina kada je prihvaćen Okvir i smjernice Afričke unije o zemljišnoj politici u Africi (F&G), kao i prihvaćanje Deklaracije o zemljišnim pitanjima i izazovima u Africi, od strane čelnika zemalja Afričke Unije. Instrumenti za ocjene na nacionalnim razinama, određivanje prioriteta te praćenje važni su za provođenje tih smjernica u praksi. LGAF slijedi načela navedena u Dobrovoljnim smjernicama o odgovornom uređenju interesa na zemljištu, ribarstva i šuma te Inicijativi Afričke unije o zemljišnoj politici.

FAO, GLTN, IFAD, IFPRI i UN Habitat, koji podupiru provedbu LGAF-a dali su također važne povratne informacije. Zahvalni smo i za povratne informacije dobivene od Inicijative Afričke unije o zemljišnoj politici (engl. LPI), Ekonomske komisije za Afriku i Afričke banke za razvoj, OXFAM-a, kolega iz Svjetske banke, te povratne informacije dobivene putem komentara nakon

prezentacija o LGAF-u na Godišnjoj konferenciji Svjetske banke o zemljištu i siromaštvu 2013. godine i na drugim međunarodnim konferencijama i radionicama.

1.4 Promjene u trećoj verziji priručnika

Značajne promjene sadržaja:

1. Ljudska prava, jednakost, spol i autohtono stanovništvo su jasnije definirani zahvaljujući izmjeni mjerila i ocjena.
2. Dodatni moduli (stjecanje zemljišnih prava većih razmjera i šumarstvo) su u potpunosti integrirani u LGAF, što je rezultiralo dviju novim panelima: „Šumsko zemljište, zajednički resursi i korištenje ruralnog zemljišta“ i „Prijenos velikih tabli javnog zemljišta (državnog/ običajnog/ zajedničkog) privatnim investitorima“.
3. Pitanja „općih i javnih dobara“ su mnogo jasnija dodavanjem novog modula („Šumsko zemljište, zajednički resursi i korištenje ruralnog zemljišta“).
4. Eksplicitno uključivanje pitanja rudarenja i slojeva ispod Zemljine površine te velikih infrastrukturnih radova koji utječu na uređenje zemljišta.
5. Uključivanje mjerila za preseljenja.
6. Uključivanje mjerila koja se tiču upravljanja rizikom i spremnosti za katastrofe.
7. Dodan je panel o političkim i institucionalnim pitanjima. Kroz njega će se također raspravljati o tipologiji interesa na zemljištu te pripremati nacrt za oblikovanje buduće politike.

Kako bi se olakšala provedba LGAF-a izmijenjena je metodologija:

1. Slijed koraka od izvješća o stanju do izrade izvješća za panele te samih panela je učinkovito posložen.
2. Izvješća o stanju su izravno vezana uz jedan panel.
3. Unutarnja povezanost pojedinih panela je ojačana.
4. Smjernice za završno izvješće su razjašnjene kako bi se osigurala dosljednost među izvješćima svih zemalja te omogućila globalna usporedba.
5. Izmjene pokazatelja i mjerila te reorganizacija panela utječu na prezentaciju nacionalnih tablica ocjena i usporedbe godišnjih rezultata. Ovo će biti ažurirano na web stranicama.

1.5 Prijevod

Ažuriran provedbeni priručnik bit će dostupan od strane Svjetske banke na engleskom i francuskom, a možda i nekim drugim jezicima. Dostupni prijevodni su objavljeni na [web stranici](#) LGAF-a.

Ako traženi jezik nije dostupan na [web stranici](#) LGAF-a, nacionalni koordinator će organizirati i nadzirati prijevod pristupa i okružja.

2 Pristup i struktura LGAF-a

2.1 Pristup

Konsenzus i određivanje prioriteta

LGAF je osmišljen kako bi se postigao konsenzus među poznavateljima problematike uređenja zemljišta, stručnjacima i ključnim dionicima u pogledu stanja uređenja zemljišta na državnoj ili lokalnim razinama u određenom trenutku. Ocjena se koristi za identifikaciju prioriternih postupaka u vezi (i) manjkavosti postojećih upisnika; (ii) područja za regulatorne i institucionalne promjene, (iii) upravljanja novim pristupima i intervencijama za poboljšanje uređenja zemljišta na širem planu (npr. jačanje zemljišnih prava i poboljšanje njihove provedbe); i (iv) kriterija za ocjenu učinkovitosti tih mjera.

Praćenje

Rezultat LGAF-a je tablica ocjena s pokazateljima uređenja zemljišta koja predstavlja polazišnu osnovu za participativno praćenje. Tablica ocjena također olakšava širenje dobre prakse između različitih zemalja. LGAF na taj način definira strukturu i postupak za sustavno praćenje napretka u provedbi zemljišne politike i poboljšanju uređenja zemljišta. Rezultati LGAF-a mogu se koristiti za globalne i unutar-regionalne usporedbe.

2.2 Teme

LGAF grupira pitanja o zemljištu u pet osnovnih tematskih područja koja zajedno daju relativno iscrpnu ocjenu pitanja uređenja zemljišta relevantnih za većinu zemalja u razvoju kojima se već ranije često bavilo, ali svakom zasebno.

To su područja:

1. Priznavanje i poštivanje postojećih prava (zakonski i institucionalni okvir)
2. Prostorno planiranje, gospodarenje i oporezivanje
3. Gospodarenje javnim zemljištem
4. Dostupnost javnih informacija o zemljištu
5. Rješavanje sporova i sukoba

2.3 Paneli

LGAF ima 9 panela:

1. Priznavanje prava na zemljištu

2. Prava na šumskom i zajedničkom zemljištu i propisi o korištenju ruralnog zemljišta
3. Korištenje urbanog zemljišta, planiranje i razvoj
4. Gospodarenje javnim zemljištem
5. Transfer velikih zemljišta investitorima
6. Pružanje javnih informacija o zemljištu: zemljišna knjiga i katastar
7. Vrednovanje i oporezivanje zemljišta
8. Rješavanje sporova
9. Organizacija institucija i politike

2.4 Pokazatelji, mjerila i ocjenjivanje

LGAF postupak se provodi u okviru *pokazatelja uređenja zemljišta* koji pokrivaju navedena tematska područja, a odnose se na temeljna načela uređenja zemljišta. Postoji 27 „pokazatelja uređenja zemljišta“ (engl. LGI).

Svaki pokazatelj nadalje je rastavljen na niz „*mjerila*“ s unaprijed ponuđenim odgovorima sastavljenim na osnovu globalnih iskustava (na skali od A do D). Ukupno ima 120 mjerila LGAF-a. Mjerila se mogu razvrstati u tri opće kategorije:

1. oni koji opisuju postojanje politika ili zakona (npr. u zemljišnu politiku uključena su razmatranja o pravednosti, zakon o etažnom vlasništvu postoji i sl.),
2. oni koji zahtijevaju procjenu postotka (stanovništva, područja, čestica, itd.),
3. oni koji zahtijevaju poznavanje specifičnih detalja.

Sudionici devet različitih tematskih panela raspravljat će o mjerilima i nakon toga ocijeniti mjerila odabirom odgovarajućeg odgovora s popisa od četiri unaprijed ponuđena odgovora (skala A do D). Najbolja ocjena (A) odnosi se na najpovoljniji rezultat za određeno mjerilo. Paneli se temelje na prikupljenim početnim podacima i analizi dobivenoj od strane „*stručnjaka istraživača*“.

Hijerarhija tematskih područja LGAF-a, pokazatelja i mjerila prikazana je u Tablici 3. Detaljna verzija LGAF-a s navedene četiri moguće ocjene za svako mjerilo prikazana je u Prilogu 2.

2.5 Ocjenjivanje

Prvu ocjenu za svako mjerilo na temelju prikupljenih početnih podataka i analize daje „*stručnjak istraživač*“.

Prikaz pojedinog mjerila dan je tablicom 1. U gornjem dijelu tablice nalazi se opis mjerila s četiri unaprijed pripremljena odgovora za ocjenu uređenja zemljišta (na skali od A do D), od kojih se kroz raspravu na panelu mora izabrati jedan.

Donji dio predstavlja analizu temeljenu na rezultatima dobivenim iz prikupljenih podataka i analizi (temeljenoj na Izvješću o stanju). Nakon održanog panela ova će analiza biti upotpunjena (na temelju rasprave na panelu). Ova analiza ukazuje na opravdanost ocjene.

Na kraju će od sudionika panela biti traženo da daju preporuke u pogledu politike.

Tablica 1. Obrazac za prikaz ocjenjivanja i analizu pojedinog mjerila

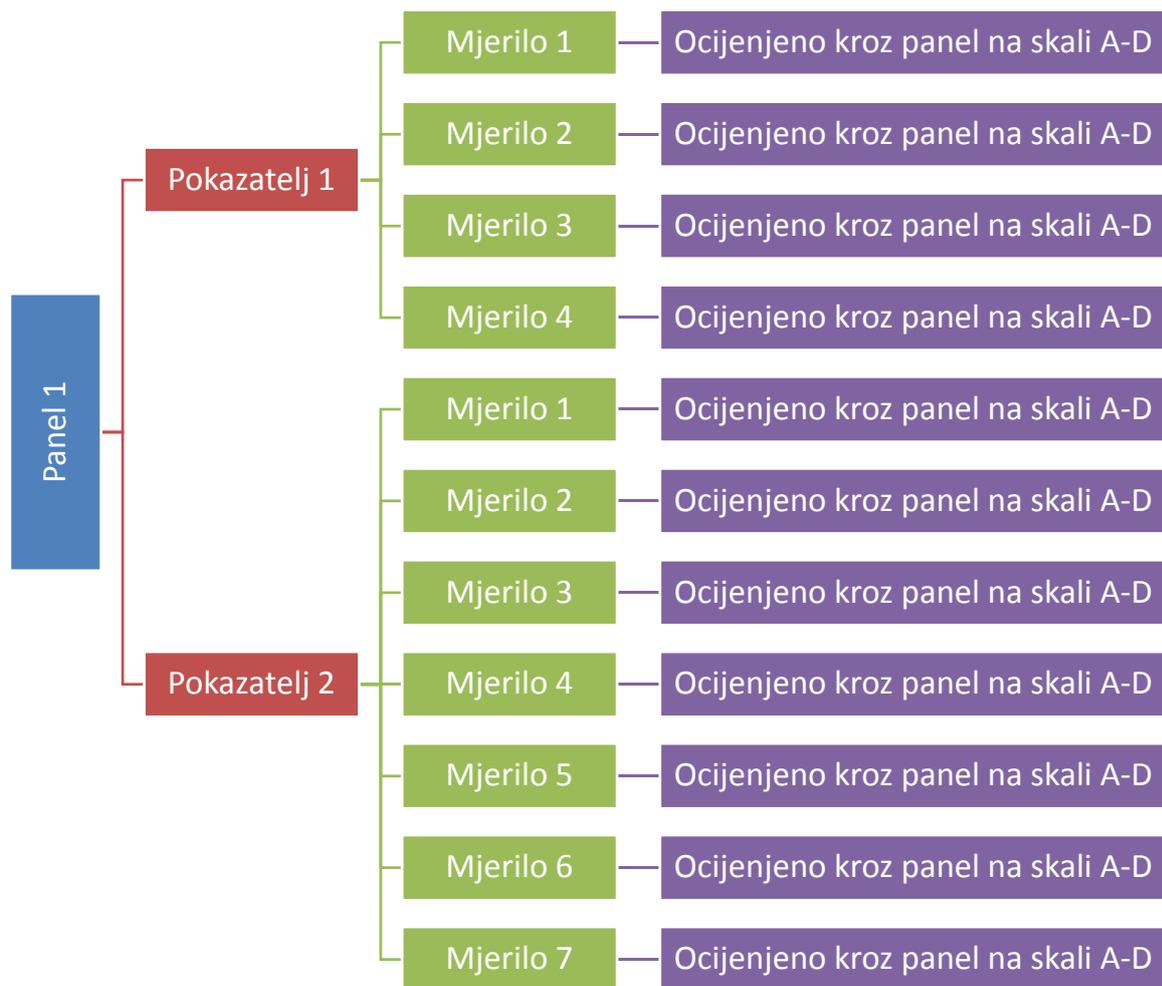
Redni broj pokazatelja uređenja zemljišta, redni broj mjerila	Ocjene
Kratak opis mjerila	<p>A - Opis mjerila predstavlja najbolje moguće rješenje za dobro uređenje zemljišta.</p> <p>B - Opis mjerila predstavlja drugo najbolje moguće rješenje za napredak prema dobrom uređenju zemljišta.</p> <p>C - Opis mjerila odnosi se na rješenje prema kojem su jedva zadovoljeni kriteriji za dobro uređenje zemljišta, međutim ipak postoje rješenja u tom smjeru.</p> <p>D - Nema rješenja u ovom području koji ukazuju na postojanje dobrog uređenja zemljišta.</p>

1. <i>Analiza:</i>
2. <i>Ocjena mjerila</i>
3. <i>Komentar o politici</i>

3 LGAF: paneli, pokazatelji i mjerila

Sljedeća tablica daje pregled spomenutih devet panela. U okviru svakog panela postoji popis pokazatelja uređenja zemljišta o kojima će se raspravljati, zajedno s mjerilima koji će biti ocijenjeni za svaki pokazatelj (vidi prilog).

Tablica 2. Paneli, pokazatelji i mjerila



4. LGAF postupak provedbe

LGAF je kratkoročna aktivnost koje će se provoditi tijekom razdoblja od nekoliko mjeseci od strane domaćih stručnjaka koristeći postojeće administrativne podatke, anketa, rezultate istraživanja i ostale informacije. LGAF ne uključuje prikupljanje novih izvornih podataka, ali može identificirati nedostatke u podacima i prepoznati zahtjeve za istraživanjima.

Poticanje dijaloga i suradnje među domaćim stručnjacima koji se bave zemljištem presudno je za kvalitetu ocjene i prihvaćanje rezultata.

4.1 Nacionalni koordinator

Provedba LGAF-a u pojedinoj zemlji koordinira se uz pomoć jedne osobe ili organizacije („nacionalni koordinator“ ili engl. CC). To nije zadatak koji zahtjeva puno radno vrijeme.

Nacionalni koordinator je cijenjena i nepristrana osoba s velikim znanjem o pitanjima uređenja zemljišta te je dobro povezan sa stručnjacima iz svog područja. Nacionalni koordinator bi trebao imati iskustva u koordinaciji timova, vođenju grupa stručnjaka i okruglih stolova s visoko rangiranim državnim službenicima te u pisanju izvješća.

Nacionalni koordinator će izabrati i sastaviti tim domaćih stručnjaka (*stručnjaka istraživača*) od kojih će svaki raditi na određenom skupu pokazatelja uređenja zemljišta. Oni sastavljaju relevantna izvješća o stanju (organizirane prema pokazateljima) kako bi bile na raspolaganju sudionicima panela koji će ocijeniti pokazatelje. Nacionalni koordinator je odgovoran za okupljanje i nadzor tima stručnjaka o zemljištu.

Kako bi se osiguralo da se stvar sagleda na temelju neovisnog stručnog mišljenja, važno je da nacionalni koordinator ostane neutralan tijekom cijelog postupka provođenja LGAF-a te se suzdržati od utjecanja na raspravu tijekom panela i ocjenjivanje.

Nacionalni koordinator je angažiran od strane organizacije koja financira provođenje LGAF-a. Tehničke smjernice mogu biti osigurane od strane Svjetske banke ili regionalnih LGAF koordinatora. Osigurana svota za provedbu LGAF-a je dodijeljena nacionalnom koordinatoru. Nacionalni koordinator će koristiti ova sredstva kao naknadu za svoje utrošeno vrijeme, nagrađivanje stručnjaka istraživača, organizaciju panela te manje ostale troškove poput putnih troškova, troškova tiskanja i prevođenja.

4.1.1. Uključenost državne uprave

Cilj LGAF-a je identificirati pitanja zemljišne politike kroz legitiman postupak te predložiti konkretne reforme i pilot programe za provedbu, tamo gdje je to potrebno. Stoga je neophodno osiguranje učinkovitog sudjelovanja državne uprave i drugih dionika.

Sudjelovanje državne uprave sastoji se od pružanja pristupa informacijama, omogućavanja sudjelovanja javnih službenika na panel raspravama i sudjelovanja na radionicama za provjeru i dijalog o politici.

Nacionalni koordinator – uz potporu Svjetske banke i njenih partnera – odgovoran je za podršku državne uprave studiji. Kada je to moguće, ovo bi se trebalo realizirati potpisivanjem sporazuma o razumijevanju i imenovanjem kontakt osobe na odgovarajućoj razini u relevantnoj državnoj agenciji, koja će biti zadužena za olakšavanje i poticanje aktivnog sudjelovanja državne uprave. Od pomoći može biti i sastanak održan na početku provođenja postupka LGAF-a kojim bi se on predstavio službenicima državne uprave.

4.2 Osiguranje kvalitete

Nacionalnim koordinatorima pomaže globalni ili regionalni LGAF koordinator, koji daje smjernice u vezi s (i) općim pristupom; (ii) prikupljanjem, organizacijom i pripremom materijala o stanju; (iii) organizacijom i provođenjem panela; (iv) pregledom nacrtu izvješća; (v) i svim ostalim pitanjima koja se mogu pojaviti tijekom provedbe LGAF-a.

Globalni i regionalni koordinatori također vode računa da se LGAF provodi na standardiziran način kako bi se osigurala dosljednost i usporedivost. Oni će također biti uključeni u ocjenu kvalitete raznih izvješća (pripremnih izvješća, izvješća o stanju, promemorija i nacrtu izvješća).

4.3 Koraci provedbe LGAF-a

Postupak provedbe nadzire nacionalni koordinator, a sastoji se od niza diskretnih koraka (vidi sliku 1), koji se mogu sažeti na sljedeći način:

1. Pripremna faza (nacionalni koordinator)

- Pregled LGAF-a i prilagodba (pokazatelji / mjerila) te izvori podataka
- Planiranje resursa, pronalaženje stručnjaka istraživača i sudionika panela
- Priprema tipologije interesa na zemljištu

2. Izvješća o stanju od strane stručnjaka istraživača i nacionalnog koordinatora

- Prikupljanje kvalitativnih i kvantitativnih informacija o stanju za svaku temu / panel
- Stručna analiza
- Procjenjivanje po mjerilima i predložena ocjena

3. Izvješća za panele

- Priprema izvješća za svaki od 9 panela, temeljenih na izvješćima o stanju

4. Paneli (nacionalni koordinator)

- Panel rasprave sa stručnjacima različitih područja koji ocjenjuju mjerila
- Priprema promemorija nakon svakog panela

5. Nacrt izvješća

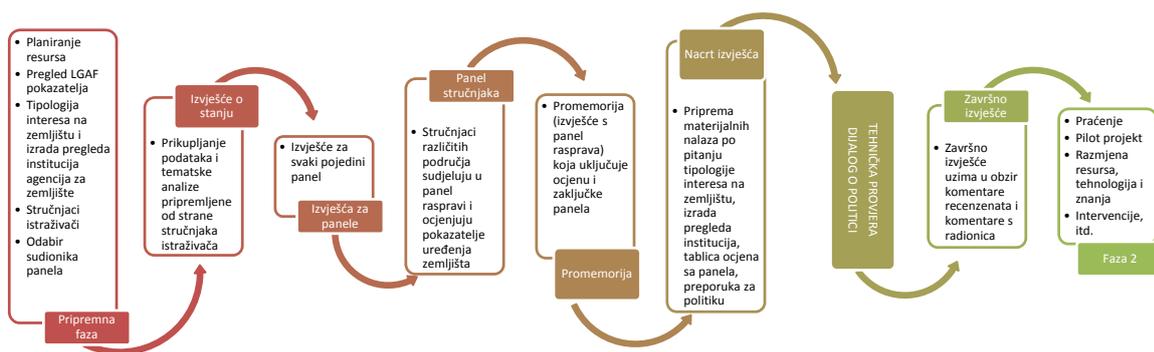
- Detaljno LGAF izvješće
- Tablica ocjena
- Predložena politika

6. Pregled nacrt izvješća

7. Radionica za tehničku provjeru i dijalog o politici (nacionalni koordinator)

- provjera rezultata, ocjenjivanja, predložene politike
- rasprava o primjenjivosti politike
- akcijski plan

8. Završno LGAF izvješće



Slika 1. Shematski prikaz postupka provedbe LGAF-a

4.4 Pripremna faza

U pripremnoj fazi izvješće priprema nacionalni koordinator. Ono uključuje (i) pregled LGAF okružja za identifikaciju svih područja te eventualne prilagodbe okolnostima u pojedinoj zemlji, kao i dostupnost podataka za analizu mjerila; (ii) planiranje resursa, što uključuje odabir tima stručnjaka istraživača i vremenski plan te predložene mjere za uključivanje državne uprave; (iii) tipologiju interesa na zemljištu kojom su opisani ključni oblici interesa u zemlji, u kombinaciji s izradom pregleda institucija agencija za zemljište i opisom evolucije uređenja zemljišta, najboljih praksi i izazova.

4.4.1 Pregled i prilagodba okruŕja

Nacionalni koordinator pregledava LGAF pokazatelje i mjerila u kontekstu okolnosti koje vladaju u zemlji.

Pregled korištenih definicija: Pojmovnik tehničkih definicija nalazi se u Prilogu 1. Međutim, rječnik korišten za definiranje pojmova može se razlikovati u pojedinim zemljama. Stoga je zadatak nacionalnog koordinatora pregledati definicije te dati prijedlog za njihovu prilagodbu s ciljem postizanja veće jasnoće pojmova koji se koriste u LGAF okruŕju. Eventualne prijedloge najprije će razmotriti Svjetska banka.

Pregled okruŕja: nacionalni koordinator će pregledati okruŕje s obzirom na:

- Nepotrebna mjerila - ovisno o okolnostima pojedine zemlje, određeni manji broj mjerila može biti nevažan. Razlog za nerazmatranje pojedinog mjerila treba dati nacionalni koordinator te ga raspraviti sa Svjetskom bankom.
- Potreba za zemljopisnom specifikacijom zbog toga što će ocjene značajno ovisiti o zemljopisnom području (npr. ruralno, urbano, više zahvaćenih različitih područja).
- Potreba za specificiranjem dionika zbog toga što će ocjene značajno ovisiti o profilu dionika (npr. spol, etnička pripadnost, osobni interes u pogledu korištenja zemljišta, pripadnost vjerskim skupinama itd.) s direktnim posljedicama na konačnu politiku.
- Potrebno je imati na umu da paneli mogu dati višestruku ocjenu određenog mjerila.
- Nedostaci pojedinih mjerila: Moguće je da izazovi uređenja zemljišta nisu dobro obuhvaćeni LGAF okruŕjem. Preferirani pristup uključuje produbljivanje ukupne analize i istraživanje mogućnosti za diferenciranim ocjenjivanjem.

Prijedlozi za dodavanje specifičnih mjerila za pojedinu zemlju ili višestruka ocjena danih mjerila moraju biti razmotreni od strane Svjetske banke prije provedbe.

Uključivanje promjena u okruŕje: Dogovorene promjene u terminima koji se koriste kod pokazatelja i mjerila bit će uključene u pokazatelje i mjerila okruŕja. Međutim, način sastavljanja i numeracija ne smiju biti promijenjeni u niti jednoj od A / B / C / D ocjena. Dogovorene promjene u definicijama trebale bi biti uključene u završno izvješće. Ocjenjivanje mora ostati univerzalno radi osiguravanja mogućnosti za globalnu usporedbu.

Način sastavljanja ponuđenih odgovora mora biti sustavan (pokazatelj 1, mjerilo 1, ponuđeni odgovor A, pokazatelj 1, mjerilo 1, ponuđeni odgovor B, itd.)

Dostupni podaci za analizu mjerila: Nacionalni koordinator priprema popis mogućih izvora podataka, istraživanja i drugih studija ili drugih izvora informacija za analizu mjerila. Ovaj popis će biti uključen u pripremno izvješće.

4.4.2 Planiranje resursa (stručnjaci istraživači, sudionici panela i resursi)

Radi osiguravanja polazišnih informacija neophodnih za postizanje konsenzusa kod ocjenjivanja, potrebna su dva skupa pisanih rezultata: izvješće o stanju i izvješće za panele.

Sudjelovanje vjerodostojnih eksperata i drugih stručnjaka po pitanju zemljišta ključno je za uspješnu provedbu LGAF-a. Pronalaženje ključnih organizacija, službenika i stručnjaka je prioritetan zadatak za nacionalnog koordinatora, koji također može sudjelovati kao stručnjak istraživač i biti pozvan na panele.

Nacionalni koordinator može također odabrati pomoćnika za pomoć oko organizacije panela te može osigurati pomoć oko objavljivanja rezultata.

Izbor stručnjaka istraživača: Stručnjaci istraživači pripremaju izvješća o stanju za pojedine teme i panele. Za ovaj će zadatak biti potrebno nekoliko dana, ovisno o tome koliko će se mjerila morati analizirati. Sljedeća tablica opisuje zahtjeve koje stručnjaci istraživači moraju ispunjavati.

Stručnjaci istraživači su domaći stručnjaci koji bi trebali imati značajno iskustvo i specijalistička znanja. Također bi trebali imati pristup podacima i informacijama te bi trebali moći sastaviti dobro strukturirano analitičko izvješće.

Ako neki stručnjak ima visoku razinu interdisciplinarnih kvalifikacija u tom slučaju može obavljati više od jedne analize. Također je moguće podijeliti zadatke između više stručnjaka, pod uvjetom da je rad dobro koordiniran.

Nacionalni koordinator će sklopiti ugovor sa stručnjakom istraživačem tek kada pripremno izvješće bude prihvaćeno.

Tablica 3. Zahtjevi za stručnjake istraživače

Područje stručnosti	Kvalifikacije (minimalno 10 godina stručnog iskustva)
Interesi na zemljištu	Pravno i sociološko znanje uz značajno iskustvo iz područja interesa na zemljištu (urbano, ruralno, slijed prava) te povezanim pitanjima glede politike i institucijskog okružja
Korištenje ruralnog zemljišta / gospodarenje	Pitanja glede gospodarenja zemljištem, prostornog planiranja i oporezivanja
Korištenje urbanog zemljišta / gospodarenje	Pitanja glede gospodarenja zemljištem, prostornog planiranja i oporezivanja
Zajednička zemljišta / šumska zemljišta	Zajednička zemljišta i šumarstvo

Gospodarenje javnim zemljištem	Izvlaštenja i programi zakupa, prijenosi velikih tabli javnog zemljišta privatnim investitorima
Upravljanje zemljištem	Iskustva u upravljanju zemljištem, reguliranju interesa na ruralnom i urbanom zemljištu, izmjeri, informacijsko-komunikacijskim tehnologijama, provođenju upisa
Rješavanje sporova	Poznavanje podatka o opsegu neriješenih sporova, alternativnih načina rješavanja sporova te pravosudnog sustava

Projektni zadatak stručnjaka istraživača:

Projektni zadatak stručnjaka istraživača sastoji od šest dijelova: 1) Uvod (LGAF + pristup zadatku); 2) Upute za prikupljanje studija i skupova podataka (također i u elektroničkom obliku); 3) Upute za cjelovitu analizu; 4) Dodijeljeni pokazatelji i pripadajuća mjerila + upute za analizu i ocjenjivanje; 5) Upute za preporuke o politici (po mjerilima); 6) Upute za najbolju praksu po pokazatelju ili temi panela.

Nacionalni koordinator dodjeljuje sve pokazatelje (s pripadajućim mjerilima) stručnjacima istraživačima (nacionalni koordinator također može preuzeti dio ocjenjivanja pokazatelja, ovisno o području svoje stručnosti).

Sastav sudionika panela: Sudionici panela su stručnjaci iz javnog ili privatnog sektora, tehničke stručnosti, s iskustvom i znanjem u područjima relevantnim za tematiku panela. To mogu biti visoko rangirani službenici, predstavnici nevladinih organizacija, predstavnici građanstva i akademske zajednice. Ovisno o okolnostima, prednost se daje stručnjacima s tehničkim znanjima, prije nego političkim predstavnicima vlasti.

Pažljivo sastavljanje liste sudionika je potrebno kako bi se stvorila stručna i odgovorna skupina iz javnog i privatnog sektora (dobrovoljnog ili komercijalnog) i akademske zajednice. Svaki panel broji najmanje 5 i najviše 10 članova. Sudionici panela ne bi trebali sudjelovati na više od jednog panela, osim ako je to neizbježno. Nacionalni koordinator bi trebao težiti ravnoteži spolova i uključiti stručnjake s dobrim poznavanjem prilika iz prakse.

Sudionici panela nisu pozvani kao „konzultanti“ i neće biti plaćeni. Ovisno o okolnostima može se osigurati odgovarajuća naknada (za obrok, prijevoz i sl.).

Panel br. 9 je ponešto drugačiji. Treba voditi računa da su na ovaj panel pozvani svi stručnjaci istraživači. Ovaj panel će dovršiti tipologiju interesa na zemljištu i pregled institucija, te pripremiti prvi nacrt prijedloga buduće politike.

Vremenski okvir: Raspored aktivnosti i predloženi vremenski okvir je prikazana na Slici 2. Neke aktivnosti zahtijevaju istovremenu koordinaciju.

Slika 2. Približni vremenski okvir

	1. mjesec				2. mjesec				3. mjesec				4. mjesec				5. mjesec			
Pripreme: odabir nacionalnog koordinatora; prijevod priručnika – ako je potreban																				
1. Pripremna faza projekta	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Potpisivanje sporazuma o razumijevanju i imenovanje kontakt osobe iz državne uprave	x	x																		
Pripremno izvješće	x	x	x																	
Pregled i prihvaćanje izvješća																				
2. Prikupljanje informacija o stanju																				
Izbor stručnjaka istraživača																				
Upoznavanje stručnjaka s LGAF-om i metodologijom																				
Prikupljanje podataka i priprema izvješća o stanju																				
Pregled i prihvaćanje izvješća																				
Priprema izvješća za panele																				
3. Panel rasprave																				
Sastavljanje popisa sudionika za svaki panel																				
Panelli																				
Priprema promemorija																				
4. Priprema izvješća																				
Priprema nacrtu izvješća																				
Recenzija																				
5. Provjera i daljnji koraci																				
Sastanak za tehničku provjeru																				
Dijalog o politici																				
Završno izvješće																				

4.4.3 Tipologija interesa na zemljištu, pregled institucija i pregled sektora

Tipologija interesa na zemljištu: Nacionalni koordinator izrađuje prvu verziju Tipologije interesa na zemljištu koja će se dalje razvijati tijekom provođenja LGAF-a. O toj će tipologiji dalje diskutirati stručnjaci istraživači tijekom panela br. 9. Tipologija interesa na zemljištu bi trebala sadržavati sljedeće informacije:

- Vrste interesa na zemljištu
- Kvantifikacija prostora različitih vrsta interesa i ljudi te podaci o upisima kojima bi se potvrdile te brojke
- Opis potencijalnih kontradikcija ili preklapanja

Pripremno izvješće bi također trebalo istražiti mogućnost (i troškove) dobivanja preciznijih brojki, npr. preklapanjem nekih relevantnijih planova i karata.

Pregled institucija nadležnih za zemljište: Nacionalni koordinator priprema pregled institucija nadležnih za zemljište za svako tematsko područje, što uključuje:

- Pregled agencija na svim razinama (središnjoj, lokalnoj, ostalim)
- Pregled pružatelja usluga iz privatnog sektora
- Kadrovsku strukturu; Tablica s imenima, mjestima zaposlenja, zadacima, itd.

Pregled institucija bi također trebao sadržavati opis učinkovitosti veza između institucija na području:

- Upravljanja zemljištem (upisi i izmjere)
- Korištenja zemljišta (planiranje, oporezivanje i vlasništvo)
- Suradnje s pružateljima usluga iz privatnog sektora
- Upravljanja zemljišnim transakcijama

Stručnjaci istraživači će izraditi detaljniju analizu institucija.

Razvoj uređenja zemljišta, dobri i loši slučajevi. Od nacionalnih koordinatora se očekuje izrada pregleda razvoja uređenja zemljišta u njihovoj zemlji, prednosti i dobrih praksi te ključnih nedostataka i izazova.

4.5 Izvješće o stanju

Upoznavanje stručnjaka istraživača (engl. EI) s LGAF-om: Sveobuhvatno razumijevanje LGAF-a od strane stručnjaka istraživača je ključno za njegovu uspješnu provedbu, a postiže se uz pomoć materijala dostupnih na web stranici LGAF-a. Stručnjaci istraživači moraju razumjeti projektni zadatak (engl. ToR) i njegov tehnički jezik, što zahtijeva razgovor sa stručnjacima istraživačima na početku zadatka kojim bi se naglasila sva potencijalna pitanja te kojim bi se stručnjaci istraživači uputili u ključne koncepte relevantne za njihov zadatak. Nacionalni koordinator može organizirati uvodne sastanke za sve stručnjake istraživače.

Stručnjacima istraživačima se može pripremiti pismo preporuke za kontaktiranje institucija koje će im pomoći u prikupljanju potrebnih podataka.

Izvješća: Relevantni materijal iz postojećih studija i ostalih izvora se uobličuje u izvješća o stanju odgovarajuća za LGAF pokazatelje i mjerila. Za početak, stručnjaci istraživači, uz pomoć nacionalnog koordinatora prikupljaju potrebne podatke i informacije pregledom postojećeg

zakonskog okvira, dostupnih statističkih podataka, periodičnih izvješća, anketa, istraživanja i drugih oblika dostupnih podataka. Elektroničke kopije izvora informacija ostat će dostupne nacionalnim koordinatorima za buduće korištenje.

U izvješću će stručnjak istraživač navesti konkretne propise, te navesti izvore korištene za izradu izvješća (npr. imena i funkcije kontaktiranih osoba, institucija koje su osigurale podatke ili reference publikacija). Stručnjak istraživač također opisuje metodologiju za izračun postotaka. Njegova ocjena daje naznaku o vjerojatnosti i pouzdanost prikupljenih podataka / informacija. Nedostatke u informacijama trebali bi identificirati stručnjaci istraživači te ih navesti u završnom izvješću.

4.6 Izvješća za panele

Izvješća za panele su sažete verzije izvješća o stanju, organizirane prema panelima, pokazateljima i mjerilima. Izvješća o stanju pružaju osnovu za devet izvješća za panele koje izrađuje nacionalni koordinator. Izvješća za panele informiraju sudionike panela o pokazateljima i mjerilima, nude procjenjivanje po mjerilima (1-2 stranice) i predlažu ocjenu.

4.7 Panel rasprave

Ključni dio provedbe LGAF-a se sastoji u održavanju panel rasprava. Svaki panel se bavi drugom temom iz područja uređenja zemljišta i ima druge sudionike. Organizira se devet panela. Slijed panel radionica ovisi o dostupnosti izvješća o stanju i sudionicima panela; inače je poželjno da se provode predloženim redoslijedom.

Paneli su intenzivni jednodnevni radni sastanci s 5 do najviše 10 stručnjaka ili drugih dionika s potrebnim znanjima o zadanoj temi. Panel br. 9 je jedinstven i sačinjen od stručnjaka istraživača. Nacionalni koordinator može odlučiti pozvati dodatne stručnjake.

Ovi paneli predstavljaju nehomogene grupe koje okupljaju ljude iz različitih područja, a koji imaju potrebna znanja o tematici o kojoj se vodi rasprava. O sudionicima pojedinog panela odlučit će nacionalni koordinator u dogovoru sa Svjetskom bankom i drugim organizacijama koje su uključene u provedbu LGAF-a, uzimajući u obzir specifičnosti pojedine zemlje.

Pozvani stručnjaci zajedno ocjenjuju određeni skup dodijeljenih LGAF pokazatelja i njihovih mjerila. Za to će dobiti izvješća za panele prije održavanja panela te će od njih biti zatraženo da daju svoje komentare te unaprijed ocjene mjerila prije samog dolaska na panel.

Panel rasprave moderira nacionalni koordinator. On može imati pomoć za organizaciju panela i pisanje promemorije. Tijekom rasprave sudionici analiziraju i detaljno raspravljaju o svim mjerilima kako bi kasnije, prije prelaska na sljedeće mjerilo, mogli pružiti konsenzualno i motivirano ocjenjivanje. Iako će se pojaviti razlike u mišljenjima i iskustvima, moderator panela bi trebao dovesti panel raspravu do konsenzusa tijekom ocjenjivanja mjerila. Pravi pristup tome sastoji se u navođenju sudionika panela da motivaciju za vlastito ocjenjivanje zasnivaju na dostupnim podacima i drugim dokazima. Svaki panel također raspravlja o intervencijama u postojeću politiku. Rasprave su sažete u promemorije, a promemorije s rasprava pregledavaju i prihvaćaju sudionici panela.

Kada sudionici panela ne mogu ocijeniti mjerilo, jer istodobno postoje različiti institucionalni konteksti, moguće je razdvojiti mjerilo kako bi se pokrile različite situacije (vidi i poglavlje o ocjeni okružja). Numeriranje razdvojenih mjerila zahtijeva dodavanje slova iza broja mjerila, npr. razdvajanje LGI 16-1 u LGI 16-1-a i LGI 16-1-b.

Panel radionice zahtijevaju za održavanje prostor koji je ugodan i neutralan. Nacionalni koordinator je odgovoran za osiguravanje odgovarajuće opremljenog prostora, dostupnost sudionika, osvježenja, primjerke rukopisa te LCD zaslon tamo gdje je to prikladno.

Nakon provedene svake panel radionice, sažeci s rezultatima rasprava bi trebali biti napisani u obliku promemorija za koje je odgovoran nacionalni koordinator. Svaka promemorija će sažeti rezultate rasprava, uključujući i ključne navode s rasprave i dogovorene ocjene za pojedina mjerila. Promemorija će biti poslana svim sudionicima panel rasprava kako bi se osigurala točnost prikaza zaključaka panela.

Okvir *. * Koraci za panel rasprave

1. Odabir sudionika i planiranje.
2. Sudionici panel rasprava primaju pozivnicu s opisom provođenja LGAF-a i njihovim zadacima, a od njih samih se traži da potvrde svoje sudjelovanje.
3. Izvješća za panele se šalju na vrijeme te se od sudionika traži da unaprijed ocijene mjerila prije same panel rasprave. Nakon toga slijede telefonski pozivi.
4. Panel započinje predstavljanjem cilja i načina rada LGAF-a, nakon čega slijedi predstavljanje dodijeljenih LGAF pokazatelja i mjerila.
5. Nakon toga se svaki od mjerila pojedinačno analizira.
6. Ocjena počinje s predstavljanjem pokazatelja i rezultata analize stanja. Zatim se od svakog sudionika traži komentar analize i predstavljanje svojih ocjena nakon čega slijedi dogovor o završnim ocjenama te formuliranje preporuka za politiku.

4.8 Prijedlog za buduću politiku

Preporuke za politiku usuglašene tijekom panela te proizašle temeljem drugih istraživanja formulirat će se u jasan Prijedlog za buduću politiku koji definira preporuke u obliku koji se na jednostavan način može predložiti donositeljima odluka i drugim ključnim dionicima. Nacionalni koordinator je odgovoran za pripremu Prijedloga za buduću politiku, ali može organizirati i radionicu ključnih eksperata kako bi pomogli u ovom zadatku. Panel br. 9 će u tom pogledu imati važnu ulogu. Stručnjaci istraživači i nacionalni koordinator razmotrit će preporuke, razvrstati ih prema prioritetima i poboljšati Prijedlog.

Struktura preporuka za politiku trebala bi biti slijediti jednostavni obrazac kako bi se olakšala rasprava s donositeljima odluka. Prijedlog za buduću politiku trebao bi biti strukturiran na sljedeći način:

Preporuke za tematsko područje br. 1				
	Političko pitanje	Predložene mjere	Odgovorna institucija	Pokazatelj za praćenje

4.9 Nacrt izvješća

Nacrt izvješća priprema nacionalni koordinator kako bi se saželi nalazi u pogledu LGAF pokazatelja i mjerila te preporuke za politiku. Preporuke za politiku proizašle iz panela uobličuju se u Prijedlog za buduću politiku. Glavne komponente nacrta izvješća su:

1. Zahvale
2. Sažetak
3. Uvod (1-2 stranice)
4. Metodologija i komentari (1-2 stranice)
5. Analiza stanja, tipologija interesa na zemljištu i izrada pregleda institucija
6. Prezentacija materijalnih nalaza po temi (uz prethodni pregled svake teme)
7. LGAF tablica ocjena
8. Preporuka za politiku po tematskom području i povezano
9. Zaključci i sljedeći koraci
10. Dodatak: sudionici (stručnjaci istraživači, sudionici panela)
11. Prijedlog za buduću politiku (kratkoročni, srednjoročni i dugoročni)

Bibliografija

Nacrt izvješća podliježe recenziji s ciljem kontrole kvalitete.

Nacrt izvješća se predaje Svjetskoj banci i podliježe recenziji s ciljem kontrole kvalitete od strane međunarodnih stručnjaka.

4.10 Radionica za tehničku provjeru i održavanje dijaloga o politici

4.10.1 Radionica za tehničku provjeru

Dvodnevna nacionalna radionica za tehničku provjeru organizira se kako bi se održala detaljna prezentacija LGAF nalaza, osiguralo zajedničko razumijevanje poveznica različitih tema te raspravilo o rezultatima provođenja LGAF-a. Cilj ove radionice je: i) osiguranje konzistentnosti rezultata; ii) promicanje integracije rezultata kroz interakciju sadržaja različitih LGAF područja; iii) rasprava i definiranje prioriteta za reformu politike; iv) predlaganje sljedećih koraka za osiguranje održivosti provedbe LGAF-a.

U svrhu održavanja tehničke prirode radionice, pozvani sudionici bi trebali biti izabrani temeljem njihovog znanja i stručnosti iz zemljišnog sektora. Također, kako bi se osigurala učinkovita tehnička rasprava, broj sudionika trebao bi biti ograničen na 40-50 ljudi. U sudionike radionice uključen je i određen broj sudionika panela, dopunjen javnim službenicima i zemljišnim stručnjacima iz društvenih organizacija (akademska zajednica, nevladine organizacije, organizacije privatnog sektora, ostale osobe s iskustvom iz područja zemljišta).

Nacionalni koordinator odgovoran je za pripremu popisa sudionika, njihovo povezivanje i osiguravanje logistike za primjerenu realizaciju radionice. Nacionalni koordinator će unaprijed podijeliti kopije nacrtu izvješća u elektroničkom i / ili tiskanom obliku.

Predloženi obrazac događanja tijekom radionice:

- Predstavljanje LGAF-a od strane nacionalnog koordinatora.
- Prezentacije svakog od 5 ključnih tematskih područja korištenjem pripremljenog PowerPoint predloška Svjetske banke. Prezentaciju će održati jedan sudionik panela, nakon čega slijede komentari ostalih sudionika panela te drugih uključenih sudionika. Komentari trebaju biti usredotočeni na ocjene i područja za reforme.
- Uporaba 2 LCD projektor; jedan projektor prikazuje pokazatelje, mjerila i ocjene (uključujući i završne ocjene), a drugi projektor nalaze i preporuke za politiku.
- Nakon prezentacije bit će nekoliko grupnih rasprava. To će sudionicima pružiti veću mogućnost za sudjelovanje i raspravu. Nakon toga slijede plenarne prezentacije 5 tema, a nakon toga rasprave o preporukama, prioritetima, budućnosti te predloženim daljnjim koracima za održivost LGAF-a.

4.10.2 Održavanje dijaloga o politici

Glavni nalazi i „Prijedlog za buduću politiku“ prikazani su ključnim kreatorima politike na radionici za koju je poželjno da bude organizirana odmah nakon radionice za tehničku provjeru. Može se razmotriti i odvojeni sastanak s partnerima iz područja razvoja.

Idealno bi bilo kada bi ti sastanci rezultirali sporazumom o mjerama koje slijede, od kojih neke mogu biti podržane od partnera iz područja razvoja; specifične mjere po pitanju politike su utvrđene te su usvojeni LGAF pokazatelji od strane državne uprave i uključeni u izvještaje relevantnih agencija za praćenje napretka.

Dijalog o politici je poludnevni sastanak. Broj sudionika treba biti određen vodeći računa o optimalnoj veličini sastanka. Sudionici radionice bit će kreatori politike na odgovarajućim razinama od ministarstava, programa, parlamentarnih skupina zaduženih za pitanja zemljišne politike, itd.

Nacionalni koordinator će u suradnji s državnom upravom predložiti popis sudionika, njihovo povezivanje i osigurati logistiku za primjerenu realizaciju sastanka. Nacionalni koordinator je odgovoran za slanje kopije završnog izvješća, uključujući i dobro razrađen sažetak, u elektroničkom i / ili tiskanom obliku u skladu s unaprijed izrečenim zahtjevima sudionika. Izvješće treba biti popraćeno Prijedlogom za buduću politiku temeljenim na zaključcima provedenog LGAF postupka, uključujući i utvrđena područja navedene politike te rješenja preporučena tijekom LGAF panela.

Predloženi obrazac događanja tijekom radionice:

- Predstavljanje uloge državne uprave u postupku LGAF-a.
- Prezentacija postupka LGAF-a i Prijedloga za buduću politiku od strane nacionalnog koordinatora. Prijedlog za buduću politiku može biti organiziran tako da prati 5 tematskih područja ili tako da prati predložene prioritete dogovorene s državnom upravom.
- Komentari trebaju biti usredotočeni na područja za reforme te predlagati daljnje korake za održivost LGAF-a.
- Izrada sažetka svih zaključaka iz različitih prezentacija, nakon čega slijedi rasprava oko određivanja prioriteta.

Dodatak 1: Definicije korištene u LGAF-u

Sljedeći skup definicija se koristi u LGAF pokazateljima i mjerilima i obično se koristi u području sustava upravljanja zemljištem. Definicije treba tumačiti u lokalnom kontekstu tako da ostanu dovoljno sukladne za globalnu usporedbu.

<i>Stjecanje</i>	Preuzimanje ili ostvarivanje prava na nekretnini.
<i>Na temelju vrijednosti</i>	Latinski izraz za "na temelju vrijednosti".
<i>Sudsko utvrđenje (dosuda)</i>	Proces konačnog i mjerodavnog određivanja postojećih prava i tereta ljudi na zemljištu.
<i>Dosjelost</i>	Stjecanje prava na zemljištu na temelju dugoročnog mirnog korištenja zemljišta. Prava na zemljištu se mogu steći nakon zakonom propisanog roka, ako za to nema drugih zakonskih prepreka.
<i>Procijenjen porez</i>	Oporezivanje temeljeno na procijenjenoj vrijednosti nekretnine.
<i>Procijenjena vrijednost</i>	Tržišna cijena nekretnine određena od strane nekog javnog tijela.
<i>Građevinska dozvola</i>	Odobrenje za izgradnju ili obnovu nekretnine dobiveno od strane nadležnog tijela za poslove graditeljstva i prostornog uređenja.
<i>Propisi o gradnji</i>	Propisi kojima su utvrđena pravila za gradnju ili obnovu nepokretnih objekata. Pravila se odnose na dozvoljenu visinu gradnje, udaljenost od javne komunalne infrastrukture, susjednih nekretnina itd. U slučaju nepridržavanja navedenih pravila nadležna tijela mogu izreći novčane kazne te naložiti izmjene građevinskog projekta.
<i>Katastar</i>	Katastar je na česticama zasnovani zemljišni informacijski servis s aktualnim podacima o nekretninama/zemljištu i interesima.
<i>Zoniranje</i>	Zoniranje je mehanizam prostornog planiranja i gospodarenja zemljištem koji se koristi kao pomoć pri donošenju odluka. Zoniranje se temelji na načinu korištenja zemljišta, a ne na pravima koja se na njemu ostvaruju.

<i>Kolektivna prava</i>	Zajedničko vlasništvo nad prirodnim resursima postoji u slučajevima kada su nositelji prava jasno definirani kao zajednica te imaju pravo isključiti treće osobe iz uživanju tih prava.
<i>Zajednička imovina</i>	Zajednička imovina se u pravilu odnosi na zemljište te ostale resurse na kojima ovlaštenici, definirani kao pojedinci ili zajednica, imaju određena zajednička prava na nekom području. Zajednica upravlja korištenjem zajedničke imovine te može onemogućiti korištenje trećim osobama.
<i>Koncesija</i>	Koncesija je ograničeno pravo korištenja koje se dodjeljuje osobama za veći komad javnog zemljišta namijenjenog određenoj svrsi (npr. šumarstvo, bio-gorivo, kultura/turizam itd.)
<i>Komunalno zemljište</i>	Zemljište kojim raspolaže lokalna uprava. Lokalna uprava može, ali ne mora biti formalni vlasnik zemljišta. U nekim slučajevima država može biti formalni vlasnik takvog zemljišta.
<i>Šumska zemljišta</i>	Šumska zemljišta i sustavi za očuvanje šumskog zemljišta su organizacije koje koriste i upravljaju šumskim područjima. U mnogim slučajevima za to je potrebna suglasnost vlade koja se dobiva kroz prihvaćanje njihovog plana gospodarenja.
<i>Etažno vlasništvo</i>	Etažno vlasništvo odnosi se na pojedinačne stambene jedinice na nekoj nekretnini, uključujući i zemljište s kojim je ona povezana. Osobe ostvaruju individualna prava na posebnim dijelovima nekretnina, ali također koriste i imaju pristup zajedničkim dijelovima nekretnina poput hodnika, stubišta, vanjskog prostora itd. Zajednički dijelovi nekretnina u pravilu zahtijevaju i zajedničko održavanje.
<i>Promet</i>	Promet zemljišta je stvarni proces prijenosa tog zemljišta.
<i>Običajni interesi na zemljištu</i>	Interesi na zemljišta u skladu s običajnim pravom. Običajni interesi predstavljaju skup dogovorenih, ugovorenih ili općenito prihvaćenih pravila, društvenih normi i praksi. Običajni zemljišni zakoni uređuju interese na zemljištu koji proizlaze iz običajne, nepisane prakse, a ne kroz sistematizirana pisana pravila i zakone.
<i>Decentralizacija</i>	Decentralizacija je načelo prijenosa odgovornosti i nadležnosti za kreiranje politike na lokalne razine javne vlasti.
<i>Isprava</i>	Pisani ili tiskani dokument čiji je učinak neka pravna radnja, poput kupoprodajnog ugovora.
<i>Raspolaganje</i>	Mogućnost ustupanja, raspolaganja, dodjele ili prijenosa prava na nekretnini.

<i>Rješavanje sporova</i>	U pravilu postoje različiti mehanizmi za rješavanje sporova, a mogli bi ih razdvojiti na formalne i neformalne. Formalni mehanizmi rješavanja sporova uključuju rješavanje sporova u okviru pravosudnog sustava, rješavanje spora u upravnom postupku te druge alternativne mehanizme rješavanja sporova u okviru državnog aparata. Neformalni sustavi u pravilu podrazumijevaju rješavanje sporova uz pomoć vođa zajednica, seoskih starješina, mjesnih vijeća i odbora. Oni mogu, ali ne moraju biti službeno priznati od strane države ili u skladu sa zakonom. Djelovanje formalnih i neformalnih sustava može se preklapati.
<i>Služnost</i>	Služnosti su prava koja vlasnicima jedne čestice zemljišta daju ovlasti da se u određenom opsegu služe drugom česticom.
<i>Prisilno oduzimanje</i>	Proces ostvarivanja prava na zemljištu od strane države kao suverenog vlasnika, u slučaju prisilnog oduzimanja zemljišta radi javnog ili općeg interesa.
<i>Zaposjedanje</i>	Zauzimanje zemljišta, u pravilu nezaposjednutog ili nedovoljno iskorištenog državnog zemljišta.
<i>Teret</i>	Pravo koje nepovoljno utječe na zemljište. Mnoga se mogu upisati u službene upisnike, poput ograničenja iz ugovora, služnosti, hipoteka, zakupa itd.
<i>Deložacija</i>	Deložacija je uklanjanje nekoga sa zemljišta ili imovine koju je zaposjeo. Pojam se vrlo često koristi u kontekstu iseljenja bespravnih stanara, ali se također može koristiti i u kontekstu nezakonitog iseljenja.
<i>Oslobađanje (porez)</i>	Oslobađanje od obaveze plaćanja poreza. Oslobađanje od obaveze plaćanja poreza na nekretnine u pravilu se temelji na kriterijima kao što su način korištenja (npr. mjesto prebivališta, za javnu upotrebu, poljoprivrednu proizvodnju itd.), vlasništvo (npr. oslobađanje plaćanja za pojedine vrste vlasnika, kao što su investitori, vlada itd.) ili drugi čimbenici (npr. razina uređenosti zemljišta, položaj i veličina zemljišta itd.).
<i>Izvlaštenje</i>	Izvlaštenje je čin oduzimanja zemljišta pojedincima od strane države zbog javnog interesa, ali u skladu s propisanim procedurama te uz plaćanja pravedne naknade.
<i>Prvostupanjski (Prvostupanjski sud)</i>	To je prva instanca suda, koja u pravosudnom sustavu služi kao mjesto prvog ročišta u slučaju nekog spora. Na odluke donesene u takvim sudskim presudama može se uložiti žalba te odvesti predmet na višu razinu pravosudnog sustava.
<i>Šume</i>	Postoje različiti načini razvrstavanja šuma s obzirom na način na koji se one koriste, razine vlasti s kojih se njima gospodari te s obzirom na

različite propise. Propisi o gospodarenju u pravilu definiraju korisnička prava, proizvodna prava, prava iskorištavanja, prava lova i sakupljanja itd. U širem smislu, razvrstavanjem šuma mogu se obuhvatiti i neka druga područja za gospodarenje prirodnim dobrima, poput močvara, livada, zapuštenih te otvorenih područja.

Vlasništvo Trajno vlasništvo (u engleskom pravu) označava potpuno tj. najviše moguće pravo vlasništva na zemljištu.

Uređenje Uređenje se može definirati kao skup tradicija i institucija kojima se u državi ostvaruje autoritet. To uključuje proces kojim se odabire, nadzire i mijenja vlada; sposobnost vlade da učinkovito oblikuje i provodi zdravu politiku; i poštovanje građana i države prema institucijama koje brinu o ekonomskim i socijalnim pitanjima (Kaufmann i dr., 2002).

Uređenje (zemljišta) Odnosi se na proces kojim se donose odluke u vezi s pristupom i korištenjem zemljišta, način na koji se te odluke provode te način na koji se mire suprotstavljeni interesi na zemljištu. Ključni elementi ove definicije jesu donošenje odluka, provedba i rješavanje sukoba, s posebnim naglaskom na procese i ishode (GLTN 2008).

Zajednica Zajednica je skup više domaćinstava smještenih na nekom mjestu koji djeluju u okviru neke zajedničke organizacije ili prema određenom skupu pravila i normi, sa ili bez formalnog priznanja od strane države. U ruralnim područjima te zajednice su najčešće autohtone, nomadske ili vjerske zajednice. U urbanim područjima ovakve skupine uključuju organizirana neformalna naselja, doseljenike koji se organizirano okupljaju na nekoj lokaciji te okupljališta tradicionalnih zajednica.

Neformalna naselja Zaposjedanje područja od strane skupine pojedinaca (domaćinstava), koje nije uređeno propisima. Postoji velika raznolikost u obliku neformalnih naselja koja se kreće u rasponu od dobro ustrojenih, dobro izgrađenih zajednica kojima samo nedostaje formalno priznanje, do vrlo heterogenih i loše planiranih skupina kuća koje nemaju pristup infrastrukturi kao što su ceste, komunalije itd.

Autohtoni Pojam "autohtoni" odnosi se na starosjedilačke zajednice koje često imaju posebni kulturni identitet i običaje koji se razlikuju od općeprihvaćenih društvenih normi, uključujući i običaje vezane uz zemljište. Autohtone zajednice su često marginalizirane i ranjive. Status "autohtonih zajednica" može biti uređen zakonom.

Upravljanje zemljištem Procesi određivanja, upisa i širenja informacija o interesima te vrijednosti i korištenju zemljišta prilikom provođenja politike gospodarenja zemljištem (UNECE 1996).

<i>Spor oko zemljišta / sukob</i>	Spor oko zemljišta predstavlja neslaganje oko zemljišta, a javlja se tamo gdje postoji sukob oko određenih individualnih ili zajedničkih interesa na zemljištu. Zemljišni sporovi se mogu pojaviti na svim razinama - međunarodnoj, između određenih skupina te između pojedinih susjeda.
<i>Gospodarenje zemljištem</i>	Aktivnosti povezane s gospodarenjem zemljišta.
<i>Sustav interesa na zemljištu</i>	Interesi na zemljištu se odnose na propisane režime u kojima su prava na zemljištu isključivo dodijeljena fizičkoj ili pravnoj osobi koja "drži" zemljište. Sustav interesa na zemljištu uključuje propise o dodjeli zemljišta i osiguranja prava na njemu, prometu nekretnina, gospodarenju i rješavanju sporova o pravima i granicama protezanja prava.
<i>Prostorni plan uređenja</i>	Plan koji identificira područja za namjensko korištenje u svrhu gospodarenja zemljištem. Koristi se za zoniranje, planiranje gospodarenja resursima, utvrđivanje područja za budući razvoj, uključujući i proširenje cesta.
<i>Zakup</i>	Zakup je ugovorni sporazum između nositelja prava i zakupca za zakup zemljišta.
<i>Zakonski okvir</i>	Sudski, statutarni i upravni čimbenici poput sudskih odluka, zakona, propisa, uredbi, smjernica i uputa kojima se uređuje društvo te definiraju provedbeni procesi.
<i>Hipoteka</i>	Teret na nekretnini kojim se osigurava naplata potraživanja.
<i>Općinsko zemljište</i>	Zemljište ili imovina kojom upravlja općinska uprava ili lokalne vlasti.
<i>Javni bilježnik</i>	Zakonski ovjеровitelj dokumenata.
<i>Operativni troškovi (upisnika zemljišta)</i>	Za potrebe LGAF-a, ukupni operativni troškovi obuhvaćaju troškove svih ne-kapitalnih ulaganja (plaće i naknade, materijalni troškovi, prijevoz itd.) povezanih s radom upisnika (registara) zemljišta. Operativni troškovi upisnika zemljišta ne uključuju dugoročna kapitalna ulaganja ili povezane troškove amortizacije.
<i>Čestica (zemljišta)</i>	Čestica je definirana kao površina zemljišta jedinstvenog vlasništva, korištenja ili drugih svojstava.
<i>Potencijalni porez (na nekretnine)</i>	Porez koji bi se, ovisno o postojećoj poreznoj politici, mogao prikupljati.

<i>Javno usvajanje</i>	Donošenje odluke ili instrumenta poput prostornog plana uređenja zemljišta kroz svojevrsni oblik participativnog procesa koji uključuje javno izlaganje i raspravu.
<i>Javno dobro</i>	Imovina, objekt, resurs ili infrastruktura predviđena za javnu dobrobit.
<i>Javne informacije</i>	Javni pristup informacijama je obilježje javne politike kojim svako društvo definira koje bi informacije, osobito kada govorimo o privatnim osobama i gospodarskim subjektima, trebale biti dostupne javnosti.
<i>Javno zemljište</i>	Javno zemljište je zemljište kojim, za razliku od privatnog zemljišta, upravlja država, općina ili lokalna vlast.
<i>Javno dostupno</i>	Odnosi se na informacije koje su javno dostupne te za čiji dohvat nije potrebno podnositi nikakve zahtjeve ili posjedovati certifikate.
<i>Upisnici zemljišta</i>	Pojam "upisnici zemljišta" odnosi se na institucije u kojima se održavaju podaci o upisanim pravima na zemljištu. Podaci o upisanom zemljištu se u pravilu dijele na opisne i prostorne, pri čemu se ovi prvi održavaju u zemljišnoknjižnim, a drugi u katastarskim uredima. U nekim zemljama postoji institucija koja održava oba skupa podataka, dok se pak u drugim zemljama skupni podaci vode samo u katastarskim uredima (npr. pojedine države na Balkanu). U ostalim zemljama su zemljišnoknjižni i katastarski uredi odvojeni. Za potrebe LGAF-a, osim ako nije drugačije navedeno, pojam "upisnici zemljišta" će se odnositi i na Zemljišnu knjigu i na Katastar nekretnina.
<i>Upisan</i>	Za potrebe LGAF-a, pojam "upisan" podrazumijeva nedvosmislen upis podatka o pravima na zemljištu kroz sustav upravljanja zemljištem pri čemu taj podatak u pravilu nije sporan. Pojam "upisan" ne mora nužno značiti da je izdana konačna isprava ili naslov.
<i>Reguliranje / formalizacija</i>	Reguliranje interesa na zemljištu odnosi se na slučajeve gdje se neformalno ili nezakonito zaposjednuto zemljište legalizira u skladu s propisima, dajući pritom osobi koja je zemljište zaposjela zakonsko pravo vlasništva, posjedovanja ili korištenja zemljišta.
<i>Formalno rješenje</i>	Rješavanje spora kroz upravni ili sudski postupak u kojem je ishod zakonski obvezujući.
<i>Neformalno rješenje</i>	Rješavanje spora kroz proces u kojem ishod nije zakonski obvezujući.
<i>Ograničenja</i>	Odnosi se na ograničenja nečijih prava.

<i>Sekundarna prava</i>	Prava koja se ne odnose na skup osnovnih prava, poput prava na prodaju, zamjenu, darovanje, nasljedstvo, opterećenje hipotekom, založno pravo ili opterećenje drugim teretima. Sekundarni prava su obično povezana s pravima korištenja koja se mogu, ali ne moraju upisati.
<i>Pojedinačni upis</i>	Proces upisa prava na zemljištu po pojedinačnom principu.
<i>Državno zemljište</i>	Zemljište kojim upravlja središnja vlast.
<i>Sustavni upis</i>	Proces upisa prava na svim česticama nekog područja, uključujući pritom uknjižbu, izmjeru i sam upis.
<i>Troškovi prijenosa</i>	Troškovi provođenja upisa prava na zemljištu koje se ostvaruje temeljem neke isprave. Npr. kupovina zemljišta može uz plaćanje cijene zemljišta uključivati i naknade za prijenos zemljišta kroz koje se utvrđuje tko je zakoniti vlasnik, izmjeru i troškove procjene zemljišta, troškove obrade kredita te izrade zakonite dokumentacije potrebne za prijenos. Porezi i pristojbe ne ulaze u troškove prijenosa.
<i>Porez na promet nekretnina</i>	Porez povezan s prometom nekretnina koji se plaća državi. Najčešće je u obliku državnih biljega ili poreza na kapitalnu dobit.
<i>Tipologija interesa na zemljištu</i>	Tipologija interesa na zemljištu za određenu zemlju utvrđena je tijekom provedbe LGAF-a. Ona razlikuje javno i privatno vlasništvo/korištenje te interese na zemljištu od strane autohtonih i neautohtonih zajednica.
<i>Nadogradnja podataka o interesima</i>	Mehanizam za povećanje sigurnosti interesa na zemljištu kroz formalizaciju interesa na njemu. Sva ili pojedina prava mogu se upisati uz različita ograničenja na zemljištu.
<i>Urbana skupna prava</i>	Odnose se na prepoznatljive udruge u urbanom okruženju. To su one skupine kod kojih je lako utvrditi pripada li joj netko ili ne, a sve u svrhu ostvarivanja povlastica temeljem posebnih prava na neko područje.
<i>Plodouživanje, pravo korištenja</i>	Plodouživanje je zakonsko pravo za korištenje i izvlačenje profita ili koristi iz imovine koja pripada drugoj osobi.
<i>Vrijednosna lista</i>	Popis svih nekretnina u okviru pojedine upravne jedinice (uglavnom jedinica lokalne samouprave) koje je moguće oporezovati te njihove vrijednosti korištene za utvrđivanje poreza.

Mnoge od ovih definicija su preuzete i prilagođene iz:

FAO, **Multi-lingual Thesaurus on Land Tenure**, Rim 2003.

Dostupno na: <http://www.fao.org/docrep/005/x2038e/x2038e00.HTM>

Leonard R, Longbottom J, **Land Tenure Lexicon**: Rječnik pojmova iz engleskog i francuskog govornog područja zapadne Afrike, izdano od IIED, ožujak 2000.

Dostupno na: <http://www.iied.org/pubs/pdfs/7411IIED.pdf>

Dodatak 2: Dodatne upute za pokazatelje i mjerila

Modul 1: Priznavanje interesa na zemljištu

Propisi o postojećim pravima na zemljištu, prirodnim resursima i nekretninama te njihovo poštivanje, povećavaju sigurnost upisanih interesa na zemljištu. Zakonodavni okvir zajedno s neformalnim sustavom interesa na zemljištu može osigurati sigurnost upisanih interesa pod uvjetom da je takav sustav, i s njim povezane institucije, snažan i da ga se pridržava.

Kada prava na nekretnini nisu propisana ili se ne mogu provoditi uz potporu države, može se pojaviti nesigurnost upisanih interesa. Primjeri za to jesu situacije u kojima postoji povećana potražnja za zemljištem i promet zemljišta, zakonski pluralizam, izazovi običajnih oblika interesa na zemljištu, slabljenje institucija za uređenje. Nejasna prava u pogledu tko ih uživa mogu dovesti do sukoba, gubljenja sredstava na dokazivanje i zaštitu tih prava te djelovati obeshrabrujuće za daljnja ulaganja na zemljištu. Jasna prava mogu smanjiti troškove prijenosa te time povećati njihov broj čime se povećava dobit od trgovine i dodjela zemljišta korisnicima koji će ga bolje koristiti.

Postojanje propisa o pravnom stanju na zemljištu i prirodnim resursima ključni su čimbenik uređenja zemljišta. Međutim, osiguravanje pravne osnove svih postojećih prava zahtijeva potrebnu fleksibilnost u zakonodavnom i institucijskom okviru kako bi se znao opseg prava koja uživaju osobe ili skupine uključujući i sekundarna prava tamo gdje su ona važna. Primjera radi, različiti režimi interesa na zemljištu mogu koegzistirati (npr. općinska i osobna prava, prava na zemljište u kombinaciji s pravima na stabla i pristup pašnjacima), a također i različite institucije (npr. pravni pluralizam gdje se običajne, vjerske i formalne institucije preklapaju). Sustavi interesa na zemljištu se također mogu razlikovati unutar jedne zemlje (s obzirom na urbana i ruralna područja, sustavi interesa na zemljištu se mogu mijenjati od jedne do druge regije ili kroz različite etničke zajednice; s obzirom na službene kategorije namjene zemljišta).

Zakonodavni okvir bi također trebao biti u mogućnosti prilagoditi se promjenama u praksi vezanoj uz interese na zemljištu čime bi se umanjio utjecaj samih promjena na porast neformalnosti u sustavu. Formalizacija zajedničkih sustava interesa na zemljištu zahtijeva propise o pravima koja na zemljištu ostvaruju zajednice (članstvo, unutarnja organizacija i postupci, rješavanje sporova, mogućnosti individualizacije interesa i sl.).

Pokazatelj 1. Propisima je zajamčen slijed prava: zakonom je propisan opseg prava koja ostvaruju osobe (uključujući i sekundarna prava stanara, nadničara, žena itd.)

Postojanje propisanih prava važno je jer se time povećava sigurnosti interesa na zemljištu za sve korisnike zemljišta. Pojam "slijed prava" podrazumijeva da u bilo kojoj zemlji ili pojedinoj nadležnosti, različita prava mogu koegzistirati i razvijati se tijekom vremena. Ovaj pokazatelj ocjenjuje u kojoj su mjeri postojeća prava propisana zakonom.

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

1.1 Pojedinačni pravni interesi na ruralnom zemljištu su propisani i zaštićeni u praksi.

Upute za ocjenu

Mjerilo (1.1) ocjenjuje u kojoj su mjeri propisana prava osoba u ruralnim područjima. Ocjena se temelji na tipologiji interesa na zemljištu, koja kvantificira područja i stanovništvo.

- Prvi korak je osigurati da sve tipologije ruralnih interesa budu najprije identificirane i opisane u tablici tipologija interesa.
- Drugi korak je identificirati ključne prepreke, ako postoje, postojanju propisa o ruralnim pravima.
- Ovo mjerilo se ponajviše odnosi na prava osjetljivijih obitelji i članova zajednice, poput mlade braće i sestara, žena i djece koji žive u neregistriranim bračnim zajednicama, udovica i siročadi, starijih osoba, kao i ljudi koji žive u zajednici, ali imaju drugačiji status što utječe na njihove pravne interese (migranti, kaste, bivši robovi, feudalni sustavi itd.). Posebno treba spomenuti (a) kategorije ljudi bez prava na zemljište i u neformalnim i zakonodavnim sustavima i (b) kategorije bez ikakvih prava u neformalnim sustavima, ali s pravima koja su im zagantirana zakonom.

Tamo gdje je to neophodno može se napraviti podjela, kao u slučajevima gdje postoje eksplicitne zemljopisne razlike.

1.2 Pravni interesi zasnovani na običajnom pravu su propisani i zaštićeni u praksi.

Upute za ocjenu

Mjerilo (1.2) ocjenjuje jesu li običajni interesi na zemljištu propisani. Običajna prava, naročito na razini zajednice, često su zanemarena u procesu legalizacije i kodifikacije prava na zemljištu, šumskim zemljištima i resursima.

Potrebno je identificirati glavne probleme ovog tipa, poteškoće koje proizlaze iz njih te sagledati stav zakona, kao i načine rješavanja problema. Ovo mjerilo uključuje sustave interesa na zemljištu temeljene na religiji (npr. interesi u skladu s Islamskom religijom). Posebno se treba osvrnuti na situacije gdje su propisi o običajnim sustavima u suprotnosti s pravima koja su zaštićena ustavom.

1.3 Prava autohtonog stanovništva na zemljištu i šumama su propisana i zaštićena u praksi.

Upute za ocjenu

Mjerilo (1.3) se odnosi na etničke zajednice (autohtono stanovništvo, plemena, kaste, itd.) koje su priznate zakonom. To zakonsko priznanje može biti rezultat međunarodnih ugovora koji se tiču autohtonog stanovništva. Slučajeve gdje postoji više etničkih skupina, ali su prava na zemljištu i resursima priznata samo nekima, potrebno je dodatno sagledati.

U svojoj ocjeni razlikujte etničke zajednice (autohtono stanovništvo, plemena, kaste itd.) koje imaju poseban status (a) osnova za priznavanje (b) postoji li poveznica s pravima na zemljištu, šumama, drugim resursima i (c) provodi li se u praksi.

1.4 Pravni interesi na urbanom zemljištu su propisani.

Upute za ocjenu

Mjerilo (1.4) ocjenjuje opseg propisanih prava koja uživa stanovništvo u urbanim područjima. Opišite kako ste odredili broj ili osnovu za ocjenu.

LGI	Mjerilo	<i>Pokazatelj uređenja zemljišta 1</i> <i>Propisima zajamčen slijed prava: zakonom je propisan opseg prava koja ostvaruju osobe (uključujući i sekundarna prava stanara, nadničara, žena itd.).</i>
1	1	Pojedinačni pravni interesi na ruralnom zemljištu su propisani i zaštićeni u praksi.
		A: Postojeći zakonodavni okvir propisuje i štiti prava više od 90% ruralnog stanovništva
		B: Postojeći zakonodavni okvir propisuje i štiti prava 70% - 90% ruralnog stanovništva
		C: Postojeći zakonodavni okvir propisuje i štiti prava 50% - 70% ruralnog stanovništva
		D: Postojeći zakonodavni okvir propisuje i štiti prava manje od 50% ruralnog stanovništva
1	2	Pravni interesi zasnovani na običajnom pravu su propisani i zaštićeni u praksi.
		A: Pravni interesi zasnovani na običajnom pravu su propisani i učinkovito zaštićeni
		B: Pravni interesi zasnovani na običajnom pravu su propisani, ali su samo djelomično zaštićeni u praksi
		C: Pravni interesi zasnovani na običajnom pravu su djelomično propisani i zaštićeni
		D: Pravni interesi zasnovani na običajnom pravu nisu propisani niti zaštićeni u praksi
1	3	Prava autohtonog stanovništva na zemljištu i šumama su propisana i zaštićena u praksi.
		A: Sva autohtona prava su propisana i učinkovito zaštićena
		B: Autohtona prava su propisana, ali samo djelomično zaštićena
		C: Autohtona prava su djelomično propisana, ali su zaštićena
		D: Autohtona prava nisu propisana, niti zaštićena
1	4	Pravni interesi na urbanom zemljištu su propisani.
		A: Postojeći zakonodavni okvir propisuje prava više od 90% urbanog stanovništva
		B: Postojeći zakonodavni okvir propisuje prava 70% - 90% urbanog stanovništva
		C: Postojeći zakonodavni okvir propisuje prava 50% - 70% urbanog stanovništva
		D: Postojeći zakonodavni okvir propisuje prava manje od 50% urbanog stanovništva

Pokazatelj 2. Poštivanje i provođenje prava

Učinkoviti propisi o svim postojećim pravima na zemljištu i prirodnim resursima zahtijevaju sustave koji su u mogućnosti zakonito provoditi prava propisana zakonom, kako osobna prava tako i zajednička prava. Ovaj pokazatelj ocjenjuje osobna prava. Zajedničkim pravima na zemljište bavi se pokazatelj br. 3.

Drugi korak je upis osobnih interesa na zemljištu. Zakonodavni sustav za upis osobnih prava je učinkovit samo ako pokriva sve privatne nekretnine u ruralnim i urbanim područjima. Ovaj upis osobnih interesa na zemljištu bi trebao biti dostupan svim nositeljima prava, ali ne bi trebao onemogućiti prepoznavanje drugih postojećih prava vezanih uz nekretninu. Mogućnost upisa ne bi smio zaobići žene i druge ugrožene osobe ili skupine, a također bi trebao propisati i postojeća stanarska prava i druge oblike prava na zemljištu, prava na pojedine resurse na zemljištu (npr. stabla, pašnjaci, vode) ili druge oblike postojećih prava (pravo puta itd.).

Ovaj pokazatelj također ocjenjuje potencijalno štetan utjecaj na promet zemljišta i zemljišno tržište kao rezultat ograničenja prava vlasništva i dodjeljivanja ruralnog zemljišta. Ograničenja koja se ne poštuju te se ne mogu provoditi rezultirat će ilegalnim zakupima i kupoprodajama zemljišta.

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

Mjerilo (1) ocjenjuje propisuje li zakon odgovarajuće mehanizme koji prate prijelaz običajnih ili zajedničkih interesa prema individualizaciji ako je to želja korisnika zemljišta. Ovo mjerilo ne ocjenjuje učinkovitost običajnih mehanizama, već samo zakonske mogućnosti propisivanja postojeće individualizacije interesa.

2.1 Postoje ostvarive mogućnosti za individualizaciju interesa.

Upute za ocjenu

Ovo mjerilo istražuje prijelazne situacije u kojima se sustavi zajedničkih interesa postupno zamjenjuju različitim oblicima osobnih interesa, što je poželjno i općeprihvaćeno od strane osoba te uživa potporu zajednice. Uživati osobni interes na zemljištu znači imati pravo isključiti druge osobe iz uživanja i/ili imati pravo steći i prenijeti ili opteretiti zemljište ili prihode koji proizlaze iz prava na zemljište. Prvi korak u provođenju osobnih prava je upis granica. Takav upis je važan kako bi se spriječili sporovi između susjeda te znale granice državnog zemljišta.

Ocjena opisuje, ocjenjuje (tablica s kontrolnom listom) i sagledava postupke i mehanizme dostupne svima koji žele povećati sigurnost interesa formalizacijom interesa na zemljištu. Ocjena također istražuje (koristeći tablice) mogu li sva ili samo neka prava biti upisana s različitim stupnjem ograničenja na zemljištu. Konačno, ocjena bi se trebala odnositi na tipologiju interesa te kako se tipologija interesa koristi za izračun svojih ocjena.

Koraci u postupku	Jasno opisano (jasno / nije jasno)	Sigurnost od zlorabe (da / ne)	Napomene

Vrsta formalnih prava	Da / Ne	Ograničenja	Napomene
Isključiti			
Steći			
Prenijeti			
Opteretiti			
...			

2.2 Privatno zemljište u ruralnim područjima je formalno upisano i prikazano na katastarskom planu.

Upute za ocjenu

Mjerilo (2.2) ocjenjuje u kojoj su mjeri privatne nekretnine u ruralnim područjima upisane u službene upisnike.

Opišite kako ste odredili broj ili osnovu za ocjenu ruralnih područja. To ne mora biti temeljem točnog broja upisanih čestica i njihovog ukupnog broja (osim ako su ti podaci dostupni).

2.3 Većina privatnog zemljišta u urbanim područjima je formalno upisano.

Upute za ocjenu

Mjerilo (2.3) ocjenjuje u kojoj su mjeri privatne nekretnine u urbanim područjima upisane u službene upisnike.

Opišite kako ste odredili broj ili osnovu za ocjenu urbanih područja. To ne mora biti temeljem točnog broja upisanih čestica i njihovog ukupnog broja (osim ako su ti podaci dostupni).

2.4 Broj nelegalnih prodaja zemljišta je nizak.

Upute za ocjenu

Mjerilo 2.4 se bavi nelegalnim prodajama.

Ova mjerilo započinje opisom toga što se smatra nelegalnom prodajom zemljišta, koji mehanizmi postoje za identifikaciju takvih prodaja te ima li nejasnoća po tom pitanju, a završava opisom i ocjenjivanjem prakse. Primjeri za nelegalnost mogu biti situacije u kojima se ne vodi računa o zakonskoj obvezi na suglasnost supružnika za bilo koju prodaju, zakup ili hipoteku bračne imovine, ili kada se ne uzimaju u obzir kategorije namjene zemljišta iz kojih proizlaze ograničenja u prodaji zemljišta (npr. prodaja zemljišta u plemenskim područjima).

2.5 Broj nelegalno ugovorenih zakupa je nizak.

Upute za ocjenu

Opišite postojeća zakonska ograničenja u zakupima zemljišta i uz obrazloženje ocijenite koje su institucije nadležne, ako jesu jasno identificirane i općeprihvaćene (molimo, koristite tablični oblik ako postoji više ograničenja). Ocijenite kako se ta ograničenja primjenjuju u praksi i jesu li u potpunosti u skladu s upisanim podacima. Dajte komentar o njihovom utjecaju. Gdje je moguće, opišite regionalne ili druge razlike u primjeni tih ograničenja.

2.6 Prava žena su propisana formalnim sustavom.

Upute za ocjenu

Mjerilo (2.6) ocjenjuje u kojoj mjeri se ostvaruju pravni interesi žena upisom zemljišta na njihovo ime, uključujući pojedinačne i zajedničke upise.

Molimo, opišite pojedinosti podataka ili metoda korištenih za određivanje brojeva ili osnove za ocjenu, pogotovo ako podaci prema spolu nisu dostupni. Porazgovarajte o razlikama između urbanih i ruralnih područja.

2.7 Prava na zemljištu koja ostvaruju žene jednaka su onima koje ostvaruju muškarci.

Upute za ocjenu

Mjerilo (2.7) se bavi pitanjima nasljeđivanja (osobito od roditelja i od supružnika), o tome mogu li žene same odlučivati o prijenosu prava na potomke te pravima žena i muškaraca na bračnu imovinu u slučaju razvoda (uključujući slučajeve poligamnih zajednica ili bračnih zajednica koje nisu formalno registrirane).

Molimo, opišite zakone i praksu. Porazgovarajte o razlikama između urbanih i ruralnih područja (te unutar samih ruralnih područja, ako ima značajnih razlika).

Pokazatelj uredjenja zemljišta 2. Poštivanje i provođenje prava.		
2	1	Postoje ostvarive mogućnosti za individualizaciju interesa.
		A: Zakon pruža mogućnosti onima koji ostvaruju običajne, skupne ili zajedničke interese na zemljištu da u cijelosti ili djelomično individualiziraju prava na zemljištu, ako to žele. Postupci za to su pristupačni, jasno definirani, sigurni te se primjenjuju u praksi.
		B: Zakon pruža mogućnosti onima koji ostvaruju običajne, skupne ili zajedničke interese na zemljištu da u cijelosti ili djelomično individualiziraju prava na zemljištu, ako to žele. Postupci za to su pristupačni te sadrže osnovnu razinu sigurnosti protiv zloraba.
		C: Zakon pruža mogućnosti onima koji ostvaruju običajne, skupne ili zajedničke interese na zemljištu da u cijelosti ili djelomično individualiziraju prava na zemljištu, ako to žele. Postupci za to nisu pristupačni niti jasno definirani te se zbog toga umjereno primjenjuju.
		D: Iako postoji potreba, zakon ne daje mogućnosti onima koji ostvaruju običajne, skupne ili zajedničke interese na zemljištu da u cijelosti ili djelomično individualiziraju prava na zemljištu.
2	2	Privatno zemljište u ruralnim područjima je formalno upisano i prikazano na katastarskom planu.
		A: Više od 90% privatnog zemljišta u ruralnim područjima je formalno upisano i prikazano na katastarskom planu.
		B: Između 70% i 90% privatnog zemljišta u ruralnim područjima je formalno upisano i prikazano na katastarskom planu.
		C: Između 50% i 70% privatnog zemljišta u ruralnim područjima je formalno upisano i prikazano na katastarskom planu.
		D: Manje od 50% privatnog zemljišta u ruralnim područjima je formalno upisano i prikazano na katastarskom planu.
2	3	Većina privatnog zemljišta u urbanim područjima je formalno upisano.
		A: Više od 90% privatnog zemljišta u urbanim područjima je formalno upisano i prikazano na katastarskom planu.
		B: Između 70% i 90% privatnog zemljišta u urbanim područjima je formalno upisano i prikazano na katastarskom planu.
		C: Između 50% i 70% privatnog zemljišta u urbanim područjima je formalno upisano i prikazano na katastarskom planu.
		D: Manje od 50% privatnog zemljišta u urbanim područjima je formalno upisano i prikazano na katastarskom planu.

2	4	Broj nelegalnih prodaja zemljišta je nizak.
		A: Malo ili ništa nelegalnih prodaja se pronađe u praksi te postoje mehanizmi koji mogu nedvojbeno utvrditi nelegalne prodaje i ti se mehanizmi standardno primjenjuju.
		B: Broj nelegalnih prodaja zemljišta je nizak i standardno se nedvojbeno utvrdi njih određeni broj.
		C: Broj nelegalnih prodaja zemljišta je visok i standardno se nedvojbeno utvrdi njih određeni broj.
		D: Broj nelegalnih prodaja zemljišta je visok, ali se standardno nedvojbeno ne utvrdi niti jedan.
2	5	Broj nelegalno ugovorenih zakupa je nizak.
		A: Ako postoje, zakonska ograničenja kod zakupa zemljišta su jasno određena, općeprihvaćena i u potpunosti se poštuju.
		B: Ako postoje, zakonska ograničenja kod zakupa zemljišta su jasno određena, opravdana i prihvaćena u društvu, ali ih korisnici zemljišta u potpunosti ne razumiju pa se stoga samo djelomično poštuju.
		C: Postojeća zakonska ograničenja kod zakupa zemljišta su jasno određena, ali nisu potpuno opravdana niti prihvaćena od strane korisnika zemljišta pa se stoga samo djelomično poštuju.
		D: Postojeća zakonska ograničenja kod zakupa zemljišta se u potpunosti ne poštuju.
2	6	Prava žena su propisana formalnim sustavom.
		A: Više od 45% zemljišta upisanih na fizičke osobe upisano je na žene, uključujući pojedinačne i zajedničke upise.
		B: Između 35% i 45% zemljišta upisanih na fizičke osobe upisano je na žene, uključujući pojedinačne i zajedničke upise.
		C: Između 15% i 35% zemljišta upisanih na fizičke osobe upisano je na žene, uključujući pojedinačne i zajedničke upise.
		D: Manje od 15% zemljišta upisanih na fizičke osobe upisano je na žene, uključujući pojedinačne i zajedničke upise.
2	7	Prava na zemljištu koja ostvaruju žene jednaka su onima koje ostvaruju muškarci.
		A: Prava na zemljištu koja ostvaruju žene u odnosu na roditelje i potomke te braću i sestre jednaka su onima koja ostvaruju muškarci u pogledu propisa i u praksi.
		B: Jednakost prava koja na zemljištu ostvaruju žene u odnosu na ona koja ostvaruju muškarci je propisana zakonom te je se uglavnom pridržava u praksi.
		C: Jednakost prava koja na zemljištu ostvaruju žene u odnosu na ona koja ostvaruju muškarci je propisana zakonom, ali postoje značajna ograničenja u ostvarivanju tih prava u praksi.
		D: Jednakost prava koja na zemljištu ostvaruju žene u odnosu na ona koja ostvaruju muškarci nije propisana zakonom.

Modul 2: Prava na šumskom i zajedničkom zemljištu i propisi o korištenju ruralnog zemljišta

Pokazatelj 3. Prava na šumskim i zajedničkim zemljištima

Običajna prava na šumskom i zajedničkom zemljištu, posebno na razini zajednice često su zanemarena u procesu legalizacije i kodifikacije prava na šumskom zemljištu i drugim resursima. Ti pokazatelji bi trebali identificirati glavne probleme ovog tipa, poteškoće koje proizlaze iz njih te sagledati stav zakona, kao i načine rješavanja problema.

Budući da običajni interesi mogu biti potisnuti navalom novih doseljenika koji dolaze na zemljište na kojem se ostvaruju običajni interesi, važan korak u osiguravanju običajnih pravnih interesa može biti izmjera i prikazivanje na katastarskom planu granica zemljišta na kojem se ostvaruju običajni interesi te upis nositelja prava. U mjeri u kojoj to propisi dozvoljavaju, ovaj pristup može biti nadopunjen situacijama gdje se upisi interesa provode usporedno sa slijedom prava, što može uključivati jednostavne i jeftine načine ostvarivanja interesa već prakticirane od strane lokalnog stanovništva.

Ovaj indikator će započeti s ocjenom zajedničkog zemljišta, šumskog zemljišta i drugog zemljišta koje se zajednički koristi, na temelju tipologije interesa.

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

3.1 Šumska i zajednička zemljišta su jasno definirana zakonom te je jasno propisana odgovornost za njihovo korištenje.

Upute za ocjenu

Obrazložite kako je tipologija interesa iskorištena za ocjenjivanje.

3.2 Ruralna zajednička prava su formalno propisana i mogu se provoditi.

Upute za ocjenu

Mjerilo (3.2) ocjenjuje u kojoj mjeri propisi koji se odnose na skupna prava u ruralnim područjima definiraju kako se skupina korisnika može organizirati, uvesti interna pravila, djelovati prema okolini, te pozivati vanjske institucije za provedbu pravila.

Opišite kriterije i postupke potrebne za priznanje organizacija i ruralnih skupina. Opišite specifične seoske zajednice koje nisu formalno priznate i objasnite zašto je to tako.

Obrazložite kako je tipologija interesa iskorištena za ocjenjivanje.

3.3 Čak i tamo gdje su prava u skladu sa zakonom, poduzimaju se postupci da prava na ključne prirodne resurse na zemljištu (uključujući i ribarstvo) budu propisana i zaštićena u praksi.

Upute za ocjenu

Zajedničko zemljište mogu koristiti različite skupine, svaka za određenu namjenu i u različitim razdobljima tijekom godine. Primjer su seljaci koji koriste pašnjake tijekom određenih razdoblja - ovisno o padalinama - ili ribara koji sele za ribom. U običajnim sustavima ovakva prava su propisana i pristup ovakvim resursima je važan za proizvodne sustave. Opišite okolnosti za različite važne resurse s obzirom na zakon i praksu. Uzmite u obzir regionalne različitosti.

3.4 Različita prava na zajedničkom zemljištu i prava na prirodnim resursima sa tog zemljišta mogu zakonski koegzistirati.

Upute za ocjenu

Sustavi za gospodarenje prirodnim resursima upravljaju skupinama koje ostvaruju različita prava na istom zajedničkom prostoru; jedna skupina, obitelj ili pojedinac ostvaruje prava na zemljištu, dok drugi ostvaruju pravo na stabla, pojilište itd. Opišite okolnosti za različite važne resurse s obzirom na zakon i praksu. Uzmite u obzir regionalne različitosti.

3.5 Različita prava na čestici zemljišta i prava na njene prirodne resurse (npr. stabla) mogu zakonski koegzistirati.

Upute za ocjenu

Na istoj čestici zemljišta mogu koegzistirati različita prava. Npr. jedna osoba/obitelji ostvaruje prava na stablo, a netko drugi ostvaruje pravo na zemljište; ili pravo puta, korištenje pojilišta itd. Opišite okolnosti za različite važne resurse s obzirom na zakon i praksu. Uzmite u obzir regionalne različitosti.

3.6 Različita prava na zemljištu i prava na rudarenje ili druge resurse koji se nalaze ispod zemljine površine na istoj čestici zemljišta, mogu zakonski koegzistirati.

Upute za ocjenu

U ovom mjerilu se radi o vlasništvu nad resursima koji se nalaze ispod zemljine površine (ponajviše se odnosi na rudarenje) u odnosu na česticu zemljišta i bilo kakve gubitke prava / sporove koji mogu nastati.

3.7 Postoje mogućnosti za upis i prikaz zajedničkih prava na katastarskom planu.

Upute za ocjenu

Kao nadogradnja mjerila 3.3 ovo mjerilo opisuje zakone i politike koje omogućuju upise i postupke kojima se to ostvaruje.

3.8 Omeđivanje granica općinskog zemljišta.

Upute za ocjenu

Ovo mjerilo se odnosi na područje skupine zemljišta kojem su omeđene granicama (vidi tipologiju interesa) te sagledava razloge zašto omeđivanje granica nije potpuno.

<i>Pokazatelj uređenja zemljišta 3. Prava na šumskim i zajedničkim zemljištima.</i>		
3	1	Šumska i zajednička zemljišta su jasno definirana zakonom te je jasno propisana odgovornost za njihovo korištenje.
		A: Šumska i zajednička zemljišta su jasno definirana te je jasno propisana odgovornost za korištenje zemljišta.
		B: Šumska i zajednička zemljišta su jasno definirana, jasno je definirana odgovornost za korištenje zemljišta, ali provedba je nejasna.
		C: Šumska i zajednička zemljišta nisu jasno definirana, ali je jasno definirana odgovornost za korištenje zemljišta.
		D: Šumska i zajednička zemljišta nisu jasno definirana, niti je definirana odgovornost za korištenje zemljišta.
3	2	Ruralna zajednička prava su formalno propisana i mogu se provoditi.
		A: Interesi većine zajednica u ruralnim područjima su formalno propisani te jasni propisi o njihovom unutarnjem ustrojstvu i pravnoj osobnosti postoje i mogu se provoditi.
		B: Interesi većine zajednica u ruralnim područjima nisu formalno propisani, ali zajednice mogu ostvariti pravnu osobnost na osnovu drugih zakona (npr. korporativnog zakona).
		C: Interesi većine zajednica u ruralnim područjima su formalno propisani, ali načini za ostvarivanje pravne osobnosti nisu propisani.
		D: Interesi većine zajednica u ruralnim područjima nisu formalno propisani.
3	3	Čak i tamo gdje su prava u skladu sa zakonom, poduzimaju se postupci da prava na ključne prirodne resurse na zemljištu (uključujući i ribarstvo) budu propisana i zaštićena u praksi.
		A: Prava na ključne prirodne resurse su propisana te dosljedno i učinkovito zaštićena u praksi.
		B: Prava na ključne prirodne resurse su propisana, ali su samo neka učinkovito zaštićena u praksi ili je njihova provedba teška i dugotrajna.
		C: Prava na ključne prirodne resurse nisu propisana, ali de facto uživaju zaštitu u gotovo svim slučajevima.

		D: Prava na ključne prirodne resurse nisu propisana te su često nezaštićena u praksi.
3	4	Različita prava na zajedničkom zemljištu i prava na prirodnim resursima sa tog zemljišta mogu zakonski koegzistirati.
		A: Koegzistiranje različitih prava je moguće po zakonu, poštuje se u praksi, a svi sporovi do kojih može doći brzo se rješavaju.
		B: Koegzistiranje različitih prava je moguće po zakonu, poštuje se u praksi, ali mehanizmi za rješavanje sporova često nisu primjereni.
		C: Koegzistiranje različitih prava je moguće po zakonu, ali se rijetko poštuje u praksi.
		D: Koegzistiranje različitih prava nije moguće po zakonu.
3	5	Različita prava na čestici zemljišta i prava na njene prirodne resurse (npr. stabla) mogu zakonski koegzistirati.
		A: Koegzistiranje različitih prava je moguće po zakonu, poštuje se u praksi, a svi sporovi do kojih može doći brzo se rješavaju.
		B: Koegzistiranje različitih prava je moguće po zakonu, poštuje se u praksi, ali mehanizmi za rješavanje sporova često nisu primjereni.
		C: Koegzistiranje različitih prava je moguće po zakonu, ali se rijetko poštuje u praksi.
		D: Koegzistiranje različitih prava nije moguće po zakonu.
3	6	Različita prava na zemljištu i prava na rudarenje ili druge resurse koji se nalaze ispod zemljine površine na istoj čestici zemljišta, mogu zakonski koegzistirati.
		A: Koegzistiranje prava na zemljištu i prava na rudarenje je moguće po zakonu, poštuje se u praksi, a svi sporovi do kojih može doći brzo se rješavaju.
		B: Koegzistiranje prava na zemljištu i prava na rudarenje je moguće po zakonu, poštuje se u praksi, ali mehanizmi za rješavanje sporova često nisu primjereni.
		C: Koegzistiranje prava na zemljištu i prava na rudarenje je moguće po zakonu, ali se rijetko poštuje u praksi.
		D: Koegzistiranje prava na zemljištu i prava na rudarenje nije moguće po zakonu; prava na rudarenje nadjačavaju prava na zemljištu.
3	7	Postoje mogućnosti za upis i prikaz zajedničkih prava na katastarskom planu.
		A: Zakon pruža mogućnosti onima koji ostvaruju običajne, skupne ili zajedničke interese da kao zajednica upišu i unesu na katastarski plan ta prava, ako to žele. Postupci za to su pristupačni, jasno definirani, sigurni te se primjenjuju u praksi.
		B: Zakon pruža mogućnosti onima koji ostvaruju običajne, skupne ili zajedničke interese na zajedničkom zemljištu da upišu i unesu na katastarski plan ta prava, ako to žele. Postupci za to su pristupačni te sadrže osnovnu razinu sigurnosti protiv zloraba.
		C: Zakon pruža mogućnosti onima koji ostvaruju običajne, skupne ili zajedničke interese na zajedničkom zemljištu da upišu i unesu na katastarski plan ta prava, ako to žele.

		Postupci za to nisu pristupačni niti jasno definirani te se zbog toga umjereno primjenjuju.
		D: Iako postoji potreba, zakon ne daje mogućnosti onima koji ostvaruju običajne, skupne ili zajedničke interese na zajedničkom zemljištu da upišu svoja prava i prikažu na katastarskom planu.
3	8	Omeđivanje granica općinskog zemljišta.
		A: Više od 70% područja općinskog i/ili zemljišta autohtonog stanovništva ima omeđene i izmjerene granice te upisana prava koja iz toga proizlaze.
		B: 40-70% područja općinskog i/ili zemljišta autohtonog stanovništva ima omeđene i izmjerene granice te upisana prava koja iz toga proizlaze.
		C: 10-40% područja općinskog i/ili zemljišta autohtonog stanovništva ima omeđene i izmjerene granice te upisana prava koja iz toga proizlaze.
		D: Manje od 10% područja općinskog i/ili zemljišta autohtonog stanovništva ima omeđene i izmjerene granice te upisana prava koja iz toga proizlaze.

Pokazatelj 4. Učinkovitost i pravednost propisa o korištenju ruralnog zemljišta

Ovaj pokazatelj ocjenjuje u kolikoj su mjeri propisi o namjeni i gospodarenju zemljištem u ruralnim područjima (uključujući zoniranje i mehanizme prostornog planiranja) opravdani i transparentni. U sustavima upravljanja zemljištem koji dobro funkcioniraju, propisi o namjeni i gospodarenju zemljištem bi općenito trebali biti korišteni samo za sprečavanje ili ograničavanje neželjenih pojava pri korištenju zemljišta (tj. ograničiti utjecaj pojedinih odluka o korištenju zemljišta na one koji nisu izravno uključeni u donošenje tih odluka ili sa stajališta očuvanja zemljišta pomoći u zaštiti biološke raznolikosti, gospodarenju slivnim područjima, pašnjacima, šumama itd.). Propisi bi trebali biti dovoljno razumni da ne uskraćuju velikom dijelu stanovništva pristup prirodnim resursima koji su važni za njihovu egzistenciju, a kojima su se oduvijek koristili. Propisi o namjeni i gospodarenju zemljištem i zoniranje stoga trebaju biti izrađeni imajući u vidu interes javnosti, vodeći računa da zainteresirani pojedinci i zajednice imaju participativnu ulogu pri razvoju tih politika.

Pored toga, promjene u zonama namjene ili ograničenjima mogu imati velik utjecaj na vrijednost zemljišta, pozitivni ili negativni u ruralnim područjima - ovisno o posljedicama tih ograničenja na korištenje zemljišta u praksi. Dodatna ograničenja također mogu zemljište učiniti zanimljivim za koncesije, a to pak može postati plodno tlo za korupciju. Stoga je važno razviti urbanističke propise i planirati namjenu zemljišta na participativni i transparentan način koji će sam postupak približiti javnosti, štiti vrijednosti prirodnih resursa i spriječiti zlouporabu onih koji bi inače mogli manipulirati postupkom u svoju korist. Također trebaju postojati odgovarajući mehanizmi za što bolje ostvarenje koristi od promjena u namjeni zemljišta koje će se koristiti u interesu javnosti, ali i u interesu lokalnih zajednica koje ili imaju koristi od novih prihoda od korištenja zemljišta ili su odgovarajuće oštećene u slučaju neželjenih pojava, kao što je zagađenje.

Ovaj se dio također bavi odlukama i postupcima koji dovode do promjena u namjeni zemljišta kao posljedice mineralnih i naftnih istraživanja ili rudarstva.

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

4.1 Ograničenja u pogledu korištenja ruralnog zemljišta se provode.

Upute za ocjenu

- Navedite ograničenja u namjeni zemljišta u ruralnim područjima i institucije zadužene za njihovu primjenu. Ocijenite kako se ta ograničenja primjenjuju u praksi. Opišite ograničenja i komentirajte njihov utjecaj.
- Gdje je moguće, opišite regionalne ili druge razlike u primjeni tih ograničenja.

Interes javnosti	Ograničenje namjene zemljišta temelji se na zakonu?	Odgovorna institucija	Vrste postupaka i njihova učinkovitost	Napomene
Bioraznolikost				
Tlo				
Voda				
Kulturna i vjerska stajališta (kao npr. zaštita svetišta)				
Ostalo (navesti)				

4.2 Ograničenja u pogledu mogućnosti kupoprodaje ruralnog zemljišta služe javnim ciljevima.

Upute za ocjenu

Ocijenite usklađenost svakog ograničenja (zakon i politika).

4.3 Planovi uređenja ruralnog zemljišta i njihove izmjene (uključujući i izmjene zona namjene) temelje se na jasnom postupku uz javni doprinos, a nastali troškovi se dijele.

Upute za ocjenu

Transparentnost propisa o namjeni i gospodarenju zemljištem može se postići uz pomoć javnog doprinosa pri izradi propisa o namjeni zemljišta i informiranja javnosti o provedbi prostornih planova i promjenama na njima. To će pomoći osigurati da potencijalna ograničenja namjene zemljišta jasno služe javnoj dobrobiti te da je javnost upoznata s njima. Ocjena važećeg postupka (politike i prakse) u traženju javnog doprinosa u pripremi i izmjenama

prostornih planova, postojanje procesa odobravanja tih planova i razine odgovornosti te mjera do koje su planovi javni.

4.4 Ruralna zemljišta čija se namjena promijenila, brzo se privode svrsi.

Upute za ocjenu

Učinkovito gospodarenje zemljištem također podrazumijeva brzo provođenje promjena u korištenju zemljišta od stvarnog prema namijenjenom. Promjene namjene zemljišta se odvijaju tako da se ili poveća zaštita okoliša (parkovi, močvarna staništa itd.), ali s ograničenjima u uporabi lokalnih resursa ili smanji zaštita (ukidanjem službenog statusa), kao što je slučaj u situacijama s koncesijama, mineralnim i naftnim istraživanjima i rudarstvom.

Objasnite kako su prikupljeni podaci i kako su određeni postoci.

4.5 Novo zoniranje ruralnog zemljišta provodi se u javnom postupku koji štiti postojeća prava.

Upute za ocjenu

Opišite postupke te kako su prava zaštićena.

4.6 Planovi gospodarenja posebnim ruralnim zemljištem (šume, pašnjaci, močvare, nacionalni parkovi, itd.) odgovaraju stvarnom korištenju.

Upute za ocjenu

Objasnite kako su prikupljeni podaci te kako su određeni postoci. Raspravljajte o zemljopisnim različitostima (ako su relevantne).

Kategorija zemljišta	Planirana namjena	Stvarno korištenje	Zapažanja
Šume (vrste)			
Močvarna područja			
Parkovi			
Itđ.			

Pokazatelj uređenja zemljišta 4. Učinkovitost i pravednost propisa o korištenju ruralnog zemljišta.

4	1	Ograničenja u pogledu korištenja ruralnog zemljišta se provode.
		A: Propisi koji se odnose na ograničenja u korištenju ruralnog zemljišta učinkovito služe javnim ciljevima te se provode.
		B: Propisi koji se odnose na ograničenja u korištenju ruralnog zemljišta učinkovito služe javnim ciljevima, ali se slabo provode.
		C: Propisi često ne služe učinkovito javnim ciljevima te se teško provode.
		D: Propisi rijetko služe javnim ciljevima, ali se mogu provoditi.
4	2	Ograničenja u pogledu mogućnosti kupoprodaje ruralnog zemljišta služe javnim ciljevima.
		A: Postoji niz propisa koji uglavnom služe javnim ciljevima te se provode.
		B: Postoji niz propisa koji uglavnom služe javnim ciljevima, ali se ne provode.
		C: Postoji niz propisa koji općenito ne služe javnim ciljevima te se ne provode.
		D: Postoji niz propisa koji općenito ne služe javnim ciljevima, ali se provode.
4	3	Planovi uređenja ruralnog zemljišta i njihove izmjene (uključujući i izmjene zona namjene) temelje se na jasnom postupku uz javni doprinos, a nastali troškovi se dijele.
		A: Javni doprinos je potreban u pripremi i izmjeni planova uređenja ruralnog zemljišta (uključujući i izmjene zona namjene), a relevantne odluke se donose u transparentnom i javnom postupku.
		B: Javni doprinos je potreban u pripremi i izmjeni planova uređenja ruralnog zemljišta (uključujući i izmjene zona namjene), ali se odluke donose u netransparentnom postupku.
		C: Javni doprinos je potreban u pripremi i izmjeni planova uređenja ruralnog zemljišta, ali se dobiveni komentari ne uvažavaju prilikom njegovog dovršavanja.
		D: Javni doprinos nije potreban u pripremi i izmjeni planova uređenja ruralnog zemljišta.
4	4	Ruralna zemljišta čija se namjena promijenila, brzo se privode svrsi.
		A: Više od 70% zemljišta, čija se namjena promijenila u posljednje 3 godine, privedeno je svrsi (npr. šume, pašnjaci, močvarna područja, nacionalni parkovi itd.).
		B: Između 50% i 70% zemljišta, čija se namjena promijenila u posljednje 3 godine, privedeno je svrsi (npr. šume, pašnjaci, močvarna područja, nacionalni parkovi itd.).
		C: Između 30% i 50% zemljišta, čija se namjena promijenila u posljednje 3 godine, privedeno je svrsi (npr. šume, pašnjaci, močvarna područja, nacionalni parkovi itd.).
		D: Manje od 30% zemljišta, čija se namjena promijenila u posljednje 3 godine, privedeno je svrsi (npr. šume, pašnjaci, močvarna područja, nacionalni parkovi itd.).

4	5	Novo zoniranje ruralnog zemljišta provodi se u javnom postupku koji štiti postojeća prava.
		A: Postupci zoniranja su javni i jasni, te s učinkovitim mehanizmima koji osiguravaju postojeća prava i naknade u slučaju gubitka u područjima gdje će korištenje zemljišta biti ograničeno.
		B: Postupci zoniranja su javni i jasni, ali mehanizmi za osiguravanje postojećih prava nisu potpuno učinkoviti.
		C: Postupci zoniranja nisu javni, ali se brine o osiguravanju postojećih prava u gotovo svim slučajevima.
		D: Postupci zoniranja nisu javni i prava se zanemaruju ili u većini slučajeva nisu odgovarajuće i na vrijeme nadoknađena.
4	6	Planovi gospodarenja posebnim ruralnim zemljištem (šume, pašnjaci, močvare, nacionalni parkovi, itd.) odgovaraju stvarnom korištenju.
		A: Udio zemljišta izdvojen za posebnu namjenu, a koji se koristi u neku drugu svrhu protivno postojećim propisima je manji od 10%.
		B: Udio zemljišta izdvojen za posebnu namjenu, a koji se koristi u neku drugu svrhu protivno postojećim propisima je između 10% i 30%.
		C: Udio zemljišta izdvojen za posebnu namjenu, a koji se koristi u neku drugu svrhu protivno postojećim propisima je između 30% i 50%.
		D: Udio zemljišta izdvojen za posebnu namjenu, a koji se koristi u neku drugu svrhu protivno postojećim propisima je veći od 50%.

Modul 3: Korištenje, planiranje i razvoj urbanog zemljišta

Pokazatelj 5. Ograničenja prava: prava na zemljištu nisu uvjetovana pridržavanjem nerealnih standarda

Ovaj pokazatelj ocjenjuje opravdanost ograničenja prava na zemljištu u urbanim područjima. Regulacijom interesa, u početnom razdoblju mogu biti postavljena ograničenja u prodaji ili drugim dokumentima nastalim kao rezultat regulacije. Ograničenja se mogu odnositi na vlasništvo, način na koji se zemljište koristi, ili svojstva čestice (npr. zabrana stranog vlasništva, ili obaveza učinkovitog korištenja ili propisivanje minimalne veličine čestice). Prava na zemljištu također mogu biti ograničena s obzirom na njihov prijenos (npr. postavljanjem ograničenja o veličini, cijeni ili vrsti zemljišta koje se može stjecati). Ako ista ograničenja također vrijede i za buduće prijenose, važno je da to shvate i prihvate nositelji prava kako bi se izbjegla opasnost od ponovne pojave neformalnih prijenosa interesa.

Dok se neka od tih ograničenja mogu opravdati u posebnim ili privremenim situacijama, stalna ograničenja koja utječu na velik dio vlasnika ili korisnika zemljišta će vjerojatno uzrokovati neformalnosti i potkopati uređenje (jer to može dovesti do neučinkovite raspodjele zemljišta ili može potaknuti korisnike zemljišta na podmićivanje državnih službenika). Iako nepotrebna ograničenja mogu dovesti do visokih troškova zbog utaja i diskrecijskog provođenja, interesne skupine se mogu protiviti njihovom ukidanju.

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

5.1 Ograničenja u pogledu vlasništva i mogućnosti kupoprodaje urbanog zemljišta učinkovito služe javnim ciljevima i provode se.

Mjerilo (5.1) ocjenjuje potencijalno štetan utjecaj ograničenja prava na zemljištu u urbanim područjima. Ova ograničenja se mogu odnositi na vlasništvo, vlasnika, veličinu posjeda ili na kupoprodaju u smislu ograničenja u prijenosu pri kupoprodaji, darovanja ili zamjene, zakupa, kupoprodajne cijene ili cijene najma, hipoteke, itd.

Upute za ocjenu

Ova ocjena će se temeljiti na rezultatima iz sljedeće tablice:

Ograničenja vlasništva na zemljištu (za svaku od ispod navedenih ograničenja, stavite kvačicu u odgovarajući stupac te po potrebi komentirajte)	Ne postoje	Postoje, ali se ne provode	Postoje i provode se	Kratak opis ograničenja i komentar
Kupoprodaja zemljišta				
Vlasništvo zemljišta				
Vrsta vlasnika				
Veličina posjeda				
Cijena				
Cijena najma				
Ostalo (molimo, specificirati: _____)				

5.2 Ograničenja u pogledu korištenja urbanog zemljišta služe javnim ciljevima i provode se (uključujući područja sklona katastrofama i zaštićena područja).

Mjerilo (5.2) ocjenjuje potencijalni utjecaj ograničenja prava na zemljištu u urbanim područjima u pogledu načina uporabe, itd. Ovo mjerilo se odnosi na postojanje i poštivanje ograničenja u korištenju zemljišta. Primjer za to jest pitanje jesu li izabrana područja koja ispunjavaju uvjete za postupak regulacije u skladu s ograničenjima u korištenju zemljišta (područja sklona katastrofama, propisi o urbanom razvoju, zaštićena područja i arheološka nalazišta itd.).

Upute za ocjenu

Informacije o stanju područja odabranih za regulaciju uspoređuju se s drugim postojećim prostornim podacima i skupovima informacijama (npr. propisima o zaštiti okoliša) te se uspostavlja dosljednost.

Ograničenja u korištenju urbanog zemljišta	Izvor	Ne postoje	Postoje, ali se ne provode	Postoje i provode se	Komentari
Nema građevina u područjima sklonim katastrofama (molimo, specificirati)					
Nema građevina u zaštićenim područjima (molimo, specificirati)					
Ostalo...					

Pokazatelj uređenja zemljišta 5. Ograničenja prava: prava na zemljištu nisu uvjetovana pridržavanjem nerealnih standarda.

5	1	Ograničenja u pogledu vlasništva i mogućnosti kupoprodaje urbanog zemljišta učinkovito služe javnim ciljevima i provode se.
		A: Postoji niz propisa koji najvećim dijelom služe javnim ciljevima, te se provode.
		B: Postoji niz propisa koji najvećim dijelom služe javnim ciljevima, ali se nedovoljno provode.
		C: Postoji niz propisa koji općenito ne služe javnim ciljevima, ali se ne provode.
		D: Postoji niz propisa koji općenito ne služe javnim ciljevima, ali se provode.
5	2	Ograničenja u pogledu korištenja urbanog zemljišta služe javnim ciljevima i provode se (uključujući područja sklona katastrofama i zaštićena područja).
		A: Postoji niz propisa koji najvećim dijelom služe javnim ciljevima, te se provode.
		B: Postoji niz propisa koji najvećim dijelom služe javnim ciljevima, ali se ne provode.
		C: Postoji niz propisa koji općenito ne služe javnim ciljevima, ali se ne provode.
		D: Postoji niz propisa koji općenito ne služe javnim ciljevima, ali se provode.

Pokazatelj 6. Transparentnost ograničenja korištenja zemljišta: izmjene u propisima o namjeni i gospodarenju zemljištem jesu transparentno donesene i pružaju značajnu korist društvu kao cjelini, a ne samo određenim skupinama

Ovaj pokazatelj ocjenjuje u kolikoj su mjeri propisi o namjeni i gospodarenju zemljištem u urbanim područjima (uključujući zoniranje i mehanizme prostornog planiranja) opravdani i transparentni. U sustavima upravljanja zemljištem koji dobro funkcioniraju, propisi o namjeni i gospodarenju zemljištem bi općenito trebali biti korišteni samo za sprečavanje ili ograničavanje neželjenih pojava pri korištenju zemljišta (tj. ograničiti utjecaj pojedinih odluka o korištenju zemljišta na one koji nisu izravno uključeni u donošenje tih odluka). Propisi bi trebali biti dovoljno razumni kako ne bi veliki dio stanovništva nagnali na neformalne načine rješavanja stanarskih pitanja. Propisi o namjeni i gospodarenju zemljištem stoga trebaju biti izrađeni imajući u vidu interes javnosti, vodeći računa da zainteresirani pojedinci i zajednice imaju participativnu ulogu pri razvoju tih politika. Međutim, promjene u zonama namjene ili ograničenjima mogu imati velik utjecaj na vrijednost zemljišta, a to pak može postati izvor korupcije. Stoga je važno razviti urbanističke propise i planirati namjenu zemljišta na participativni i transparentan način koji će sam postupak približiti javnosti i spriječiti zlouporabu onih koji bi inače mogli manipulirati postupkom u svoju korist. Također trebaju postojati odgovarajući mehanizmi za što bolje iskorištavanje dobrih posljedica od promjena u namjeni zemljišta koje će se koristiti u interesu javnosti.

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

6.1 Proces širenja urbanog zemljišta i razvoja infrastrukture je jasan i poštuje postojeća prava, a informacije o izmjenama namjene zemljišta su javne i lako dostupne.

Upute za ocjenu

Ocjena će se temeljiti na procjeni (u tabličnom obliku) postupaka (i odgovarajućih koraka) u pogledu širenja urbanog zemljišta te postojećih prava, javnih informacija o svakom koraku, uključenih institucija i njihovih uloga te zapažanja iz prakse.

Koraci u postupku	Uključene institucije	Uloge	Javne informacije	Praksa
1.				
2.				

6.2 U urbanim područjima, prostorni planovi uređenja i njihove izmjene temelje se na jasnom javnom postupku i doprinosu svih dionika.

Upute za ocjenu

Transparentnost propisa o namjeni i gospodarenju zemljištem može se postići uz pomoć javnog doprinosa glede izrade propisa o namjeni zemljišta te informiranjem javnosti o provedbi prostornih planova i njihovim izmjenama kako bi se osiguralo da potencijalna ograničenja u korištenju zemljišta služe javnim ciljevima te da je javnost upoznata s njima. Ocjena važećeg postupka (politike i prakse) u traženju javnog doprinosa u pripremi i izmjenama prostornih planova, postojanje procesa odobravanja tih planova i razine odgovornosti te mjera do koje su planovi javni.

6.3 Promjene stvarnog korištenja urbanog zemljišta u namijenjeno odmah se provode.

Upute za ocjenu

Još jednom, učinkovito gospodarenje zemljištem podrazumijeva da se promjene postojećeg korištenja u namijenjeno događaju brzo.

Objasnite kako su prikupljeni podaci te kako su određeni postoci.

Pokazatelj uređenja zemljišta 6. Transparentnost ograničenja korištenja zemljišta: izmjene u propisima o namjeni i gospodarenju zemljištem jesu transparentno donesene i pružaju značajnu korist društvu kao cjelini, a ne samo određenim skupinama.

6	1	Proces širenja urbanog zemljišta i razvoja infrastrukture je jasan i poštuje postojeća prava, a informacije o izmjenama namjene zemljišta su javne i lako dostupne.
		A: Informacije o planiranom urbanom širenju i razvoju infrastrukture jesu javno dostupne te za njih vlada dovoljan interes, a proces je sposoban baviti se pravima na zemljištu onih koji su njime zahvaćeni te je usklađen s međunarodno priznatim standardima.
		B: Informacije o planiranom urbanom širenju i razvoju infrastrukture jesu javno dostupne te za njih vlada dovoljan interes, a sustavni proces koji se bavi pravima na zemljištu onih koji su njime zahvaćeni, nije u potpunosti usklađen s međunarodno priznatim standardima.
		C: Informacije o planiranom urbanom širenju i razvoju infrastrukture jesu javno dostupne te za njih vlada dovoljan interes, ali način na koji se proces bavi pravima na zemljištu onih koji su njime zahvaćeni je u velikoj mjeri ad hoc.
		D: Informacije o planiranom urbanom širenju i razvoju infrastrukture nisu javno dostupne.

6	2	U urbanim područjima, prostorni planovi uređenja i njihove izmjene temelje se na jasnom javnom postupku i doprinosu svih dionika.
		A: Javni doprinos se traži u pripremi i izmjenama prostornih planova te se jasno navodi u izvješću pripremljenom od strane službenog tijela odgovornog za pripremu novih planova. Ovo izvješće je javno dostupno.
		B: Javni doprinos se traži u pripremi i izmjenama prostornih planova te ga službena tijela odgovorna za pripremu novih planova koriste, ali način kako se to čini nije jasan niti je izvješće javno dostupno.
		C: Javni doprinos se traži u pripremi i izmjenama prostornih planova, ali se komentari javnosti uglavnom zanemaruju kod njihovih dovršavanja.
		D: Javni doprinos se ne traži u pripremi i izmjenama prostornih planova.
6	3	Promjene stvarnog korištenja urbanog zemljišta u namijenjeno odmah se provode.
		A: Više od 70% zemljišta koja su promijenila zadani način korištenja u posljednje 3 godine privedeno je namijenjenoj svrsi.
		B: Između 50% i 70% zemljišta koja su promijenila zadani način korištenja u posljednje 3 godine privedeno je namijenjenoj svrsi.
		C: Između 30% i 50% zemljišta koja su promijenila zadani način korištenja u posljednje 3 godine privedeno je namijenjenoj svrsi.
		D: Manje od 30% zemljišta koja su promijenila zadani način korištenja u posljednje 3 godine privedeno je namijenjenoj svrsi.

Pokazatelj 7. Učinkovitost izrade prostornog plana uređenja urbanog zemljišta: prostorni planovi i propisi su opravdani, učinkovito se provode, ne navode veliki dio stanovništva na neformalne načine rješavanja postojećih situacija, te su u stanju nositi se s rastom broja stanovnika

Ovaj pokazatelj ocjenjuje primjerenost prostornih planova i propisa.

U urbanim područjima te područjima koja su po svojim karakteristikama na granici između urbanih i ruralnih, važno je da jedinice lokalne samouprave imaju aktualne prostorne planove koji učinkovito i pravovremeno prate proces urbanizacije, uključujući i planiranje infrastrukture (ceste, odvodnja, komunalije itd.) te da oni ne zaostaju za rastom grada. Nadalje, da bi ovo ostalo u skladu sa stvarnim potrebama, u izradu planova i propisa treba uključiti lokalne dionike, a ne je provoditi na diskrecijski način. Razlika najveći grad u zemlji i četiri naredna najveća grada (tamo gdje ima razlika)

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

7.1 Politika postoji i učinjen je napredak u smjeru kojim se osigurava jeftino stanovanje i prateće usluge onima koji ih trebaju.

Upute za ocjenu

Mjerilo (7.1) ocjenjuje postoji li politika kojom bi se osiguralo dovoljno pristupačno stanovanje urbanom siromašnijem stanovništvu kao i potrebna infrastruktura, uz ulaganja i u skuplje stambene nekretnine, investirane od strane privatnih izvođača ili u obliku javno-privatnog partnerstva.

Ocijenite postoji li politika, na temelju odgovarajućih projekcija stambenih potreba i stupnja njihove provedbe.

7.2 Prostorno planiranje učinkovito usmjerava urbano širenje u najvećem gradu.

Upute za ocjenu

Opišite i komentirajte hijerarhiju planova, njihov značaj i podatke korištene za izradu i implementaciju.

7.3 Prostorno planiranje učinkovito usmjerava urbani razvoj u naredna četiri najveća grada.

Upute za ocjenu

Opišite i komentirajte hijerarhiju planova, njihov značaj i podatke korištene za izradu i implementaciju.

7.4 Postupci planiranja su u stanju nositi se s urbanim rastom.

Upute za ocjenu

Objasnite kako se procjenjuje porast potražnje za stanovima / zemljištem. Navedite je li situacija usporediva s manje naseljenim gradovima.

Pokazatelj uređenja zemljišta 7. Učinkovitost izrade prostornog plana uređenja urbanog zemljišta: prostorni planovi i propisi su opravdani, učinkovito se provode, ne navode veliki dio stanovništva na neformalne načine rješavanja postojećih situacija, te su u stanju nositi se s rastom broja stanovnika.

7	1	Politika postoji i učinjen je napredak u smjeru kojim se osigurava jeftino stanovanje i prateće usluge onima koji ih trebaju.
		A: Odobranje skupljeg stambenog razvoja privatnom sektoru zahtijeva istovremeno osiguravanje jeftinijeg socijalnog stanovanja na način koji je u skladu s planiranim potrebama i ovo se poštuje.
		B: Odobranje skupljeg stambenog razvoja privatnom sektoru zahtijeva istovremeno osiguravanje jeftinijeg socijalnog stanovanja na način koji je u skladu s planiranim potrebama, ali se ovo ne poštuje.
		C: Odobranje skupljeg stambenog razvoja privatnom sektoru zahtijeva istovremeno osiguravanje jeftinijeg socijalnog stanovanja, ali količina koja se osigurava nije dovoljna.
		D: Ne postoje odredbe koje bi zahtijevale od privatnih izvođača investiranje u tržište jeftinijih nekretnina.
7	2	Prostorno planiranje učinkovito usmjerava urbano širenje u najvećem gradu.
		A: U najvećem gradu, urbano prostorno širenje je učinkovito usmjereno hijerarhijom generalnih/detaljnih prostornih planova koji se redovito aktualiziraju, vodeći računa da intenzitet korištenja zemljišta bude u skladu s kapacitetima postojeće infrastrukture.
		B: U najvećem gradu, dok je hijerarhija generalnih/detaljnih prostornih planova propisana zakonom, u praksi je urbano prostorno širenje određeno izgradnjom infrastrukture koja je samo djelomično usklađena s prostornim planovima uređenja.
		C: U najvećem gradu, dok je hijerarhija generalnih/detaljnih prostornih planova propisana zakonom, u praksi se urbano prostorno širenje dešava ad hoc s infrastrukturom koja se izgrađuje još podosta nakon urbanizacije.
		D: U najvećem gradu, hijerarhija generalnih/detaljnih prostornih planova može, ali ne mora biti propisana zakonom, a u praksi se urbano prostorno širenje dešava ad hoc s ništa ili malo infrastrukture koja se nanovo izgrađuje.
7	3	Prostorno planiranje učinkovito usmjerava urbani razvoj u naredna četiri najveća grada.
		A: U naredna četiri najveća grada, urbani razvoj je učinkovito usmjeren hijerarhijom generalnih/detaljnih prostornih planova koji se redovito aktualiziraju, vodeći računa da intenzitet korištenja zemljišta bude u skladu s kapacitetima postojeće infrastrukture.
		B: U naredna četiri najveća grada, dok je hijerarhija generalnih/detaljnih prostornih planova propisana zakonom, u praksi je urbani razvoj određen izgradnjom infrastrukture koja je samo djelomično usklađena s prostornim planovima uređenja.

		C: U naredna četiri najveća grada, dok je hijerarhija generalnih/detaljnih prostornih planova propisana zakonom, u praksi se urbani razvoj dešava ad hoc s infrastrukturom koja se izgrađuje još podosta nakon urbanizacije.
		D: U naredna četiri najveća grada, hijerarhija generalnih/detaljnih prostornih planova može, ali ne mora biti propisana zakonom, a u praksi se urbani razvoj dešava ad hoc s ništa ili malo infrastrukture koja se izgrađuje.
7	4	Postupci planiranja su u stanju nositi se s urbanim rastom.
		A: U najvećem gradu, proces/tijelo urbanog planiranja je u stanju nositi se s povećanim zahtjevima za stanovima / zemljištem na što ukazuje i činjenica da su gotovo svi novi stanovi formalno upisani.
		B: U najvećem gradu, proces/tijelo urbanog planiranja je u stanju nositi se s određenim dijelom povećanih zahtjeva za stanovima / zemljištem na što ukazuje i činjenica da je većina novih stanova formalno upisana.
		C: U najvećem gradu, proces/tijelo urbanog planiranja teško se nosi s povećanim zahtjevima za stanovima / zemljištem na što ukazuje i činjenica da većina novih stanova nije formalno upisana.
		D: U najvećem gradu, proces/tijelo urbanog planiranja ne može se nositi s povećanim zahtjevima za stanovima / zemljištem na što ukazuje i činjenica da gotovo svi novi stanovi nisu formalno upisani.

Pokazatelj 8. Brzina i predvidljivost provedbe ograničenja korištenja zemljišta: dozvole nužne za razvoj se dodjeljuju brzo i predvidljivo

Ovaj pokazatelj ocjenjuje transparentnost i učinkovitost u postupku izdavanja dozvola na područjima s ograničenim korištenjem zemljišta. To je ključno pitanje jer prepreke u ishođenju takvih dozvola ne samo da mogu uzrokovati samovoljno postupanje korisnika zemljišta, nego također mogu dovesti do neučinkovite raspodjele zemljišta (ako korisnici koji bi priveli zemljište svrsi na najbolji mogući način, ne dobiju dozvolu za to) te ometati ulaganja i ekonomski razvoj s obzirom na neizvjesnost i troškove povezane s postupkom. Nadalje, netransparentan i dugotrajan proces može omogućiti korupciju i malverzacije od strane službenih osoba, a na štetu korisnika zemljišta.

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

8.1 Uvjeti za izdavanje građevinskih dozvola za stanogradnju su prikladni, pristupačni i informacije o njima učinkovito proširene.

Upute za ocjenu

Građevinske dozvole predstavljaju dio šireg skupa ograničenja korištenja zemljišta te su jedan od dokumenata koji je korisnicima zemljišta najčešće potreban. Ovo mjerilo ocjenjuje jesu li uvjeti za ishođenje opravdani, pristupačni i informacije o njima dostupne (npr. putem letaka, brošura, interneta).

Navedite pojedinosti vezane uz postupak dobivanja građevinske dozvole.

Postoji li tehnička opravdanost za ključne korake?

Koliki je trošak ishođenja građevinske dozvole?

Korak	Državna institucija ili privatnik (geodet, javni bilježnik, arhitekti)	Opravdanost 1 = jasno opravdano; 2 = djelomično opravdano; 3 = nije opravdano	Učinkovitost 1 = učinkovito; 2 = srednje učinkovito; 3 = neučinkovito	transparentnost procesa 1 = transparentno; 2 = određena diskrecija u provedbi; 3 = značajna diskrecija	Procjena vremena (dana) po koraku (u prosjeku)	Komentari Komentirajte prikladnost institucija, opravdanost
Korak 1...						
Korak 2...						

8.2 Postupak izdavanja građevinske dozvola za stambenu izgradnju je brz.

Upute za ocjenu

Razgovarajte o razlozima kašnjenja i mjeri u kojoj to može dovesti do neformalnih plaćanja ili korupcije.

Pokazatelj uređenja zemljišta 8. Brzina i predvidljivost provedbe ograničenja korištenja zemljišta: dozvole nužne za razvoj se dodjeljuju brzo i predvidljivo.

8	1	Uvjeti za izdavanje građevinskih dozvola za stanogradnju su prikladni, pristupačni i informacije o njima učinkovito dostupne.
		A: Uvjeti za ishođenje građevinske dozvole su tehnički opravdani, pristupačni i informacije o njima jasno dostupne.
		B: Uvjeti za ishođenje građevinske dozvole su tehnički opravdani, pristupačni, ali informacije o njima nisu jasno dostupne.
		C: Uvjeti za ishođenje građevinske dozvole su tehnički opravdani, ali nisu dostupni većini zainteresiranih.
		D: Uvjeti za ishođenje građevinske dozvole su tehnički prezahtjevniji i nisu dostupni.
8	2	Postupak izdavanja građevinske dozvola za stambenu izgradnju je brz.
		A: Sve prijave za građevinske dozvole rješavaju se u roku od 3 mjeseca.
		B: Sve prijave za građevinske dozvole rješavaju se u roku 6 mjeseci.
		C: Sve prijave za građevinske dozvole rješavaju se u roku 12 mjeseci.
		D: Sve prijave za građevinske dozvole rješavaju se nakon isteka perioda od 12 mjeseci.

Pokazatelj 9. Oblici reguliranja interesa u urbanim područjima

Reguliranje interesa podrazumijeva da neformalno ili ilegalno zaposjednuto zemljište bude ozakonjeno prema propisima, dajući osobama koje su zaposjele zemljište pravo vlasništva, zaposjedanja ili korištenja.

Postoji jasni proces reguliranja s definiranim parametrima (resursi, produktivnost, troškovi, itd.) za potporu njegove provedbe, uloge i odgovornosti za reguliranje su jasne za sve uključene strukture (od razine zajednice do nadležnih institucija, ali i drugih institucija potrebnih za provođenje regulacije, kao što su zemljišnoknjižni i katastarski uredi, odnosno jedinice lokalne samouprave), a procesi i odgovornosti su dokumentirani u obliku detaljnog priručnika i popratnih odgovarajućih materijala za učenje.

Nositelji prava aktivno sudjeluju u ključnim fazama reguliranja (sastanci, pružanje informacija i podataka, javna izlaganja o privremenoj regulaciji upisa i distribucija dokumenata). Nositelji prava su odgovarajuće informirani o ciljevima postupka regulacije, zahtjevima za dokumentacijom, rokovima i mehanizama za pritužbe. Lokalne institucije imaju priliku svojim sudjelovanjem olakšati komunikaciju, prikupljanje dokaza o interesima, rješavanje sporova te zauzeti socijalno gledište u postupku odlučivanja o pravima.

Nakon provedenog reguliranja, korištenim pristupom i tehnologijom mogu na održiv način gospodariti decentralizirana tijela (postojeći ljudski kapaciteti, financiranje i razmatranje obnove opreme).

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

9.1 Formalizacija urbanog stanovanja je izvediva i pristupačna.

Upute za ocjenu

Formalizacijski postupci moraju biti izvedivi i transparentni. Poglavito u urbanim područjima, izvedivost formalizacije stambenih prostora ne bi smjela biti spriječena nejasnim, nepristupačnim i nedosljednim zahtjevima. To uključuje i formalizaciju zgrada, usklađivanje s normama i propisima o prostornom planiranju, pribavljanje potvrda za obračun poreza, dobivanje građevinskih planova i građevinskih dozvola, itd. Opišite postupak za formalizaciju stanovanja:

Koraci	Institucija / operater u privatnom sektoru	Zahtjevi o jasnoći	Primjenjivost	Pristupačnost	Dosljednost primjene	Sposobnost podnositelja da zadovolji zahtjeve

9.2 U gradovima s visokom razinom neformalnih interesa, postoji jasan i dobro opisan postupak poboljšanja sigurnosti interesa, infrastrukture i stanovanja.

Upute za ocjenu

Ocijenite politiku za reguliranje interesa, opišite proces i institucije opterećene rizikom od neformalnosti.

9.3 Režim etažnog vlasništva omogućuje učinkovito gospodarenje zajedničkom imovinom (pravila za zajedničku imovinu u pogledu kolnih prilaza, parkirališnih mjesta, vrtova, stubišta, itd.)

Upute za ocjenu

Znatan dio svjetske populacije živi u urbanim područjima, a mnogi u stanovima ili apartmanima. Bitan element dobrog gospodarenja stanovima ne sastoji se samo u tome da su propisana prava na sam stan, već da postoje propisi i jasne mjere gospodarenja zajedničkom imovinom (kolni prilazi, parkirališna mjesta, vrtovi, stubišta itd.) koji su potrebni stanarima kako bi u potpunosti uživali svoja prava na cijeloj nekretnini. Opišite propise i ocijenite njihovu primjenu.

Pokazatelj uređenja zemljišta 9. Oblici reguliranja interesa u urbanim područjima.

9	1	Formalizacija urbanog stanovanja je izvediva i pristupačna.
		A: Uvjeti za formalizaciju stanovanja u urbanim područjima su jasni, jednostavni, pristupačni i dosljedno se provode na transparentan način.
		B: Uvjeti za formalizaciju stanovanja u urbanim područjima su jasni, jednostavni, pristupačni, ali se ne provode dosljedno i na transparentan način.
		C: Uvjeti za formalizaciju stanovanja u urbanim područjima nisu jasni, niti jednostavni, niti pristupačni, ali mnogi podnositelji zahtjeva s neformalnih područja mogu ispuniti uvjete.
		D: Uvjeti za formalizaciju stanovanja u urbanim područjima su takvi da se formalizacija smatra vrlo teškom.

9	2	U gradovima s visokom razinom neformalnih interesa, postoji jasan i dobro opisan postupak poboljšanja sigurnosti interesa, infrastrukture i stanovanja.
		A: Postojeći propisi ne pružaju osnovu za nova neformalna zaposjedanja te postoji strategija regulacije prava na zemljištu i pružanja usluga u slučajevima neformalnog zaposjedanja.
		B: Postoji strategija regulacije prava na zemljištu i pružanja usluga u slučajevima neformalnog zaposjedanja, ali postojeći propisi pružaju osnovu za nova neformalna zaposjedanja.
		C: Postoji strategija za rješavanje neformalnosti u urbanom području, ali je fokusirana samo na zemljište ili samo na stanove, a ne na oboje.
		D: Ne postoje postupci ili strategije za provođenje.
9	3	Režim etažnog vlasništva omogućuje učinkovito gospodarenje zajedničkim dijelovima (pravila za zajedničke dijelove u pogledu kolnih prilaza, parkirališnih mjesta, vrtova, stubišta, itd.).
		A: Zajednički dijelovi u sklopu etažnog vlasništva su propisani i postoje jasne odredbe u zakonu o uspostavi mjera za gospodarenje i održavanje zajedničkih dijelova, koje se provode u praksi.
		B: Zajednički dijelovi u sklopu etažnog vlasništva su propisani, ali ne postoje jasne odredbe u zakonu o uspostavi mjera za gospodarenje i održavanje zajedničkih dijelova.
		C: Zajednički dijelovi u sklopu etažnog vlasništva su donekle propisani, ali ne postoje odredbe u zakonu o uspostavi mjera za gospodarenje i održavanje zajedničkih dijelova.
		D: Zajednički dijelovi u sklopu etažnog vlasništva nisu propisani.

Modul 4: Gospodarenje javnim zemljištem

Dobro uređenje zahtijeva transparentno i odgovorno gospodarenje javnim zemljištem koje je predmet javnog interesa, uključujući i postupke kojima je zemljište stečeno i dato od strane države. Važno je da se državno vlasništvo zemljišta može opravdati javnim interesom i da su postupci izvlaštenja opravdani (npr. tamo gdje se odgovarajući ishodi ne mogu postići kroz privatno vlasništvo ili kada bi privatno vlasništvo najvjerojatnije dovelo do ishoda koji imaju neželjene posljedice za opću javnu dobrobit) te služe samo za jasne javne svrhe i gospodari se njima na odgovarajući način. Također je važno da je prijenos prava sa državnog zemljišta transparentna i da se nadgleda.

Pokazatelj 10. Identifikacija javnog zemljišta i jasno gospodarenje: vlasništvo na javnom zemljištu je jasno definirano, učinkovito služi javnim ciljevima, upisano je, s jasnim odgovornostima za gospodarenje, a relevantne informacije su javno dostupne

Transparentnost, legitimitet i odgovornost za gospodarenje javnim zemljištem često je otežana zbog ozbiljnih nedostataka informacija ili nedovoljnih informacija o tome koja javna zemljišta postoje i koja prava država na njemu ostvaruje kako bi ga kontrolirala i gospodarila njime. To je još složenije tamo gdje su odgovornosti za gospodarenje podijeljene između različitih ministarstava i institucija, što je često slučaj. Učinkovito gospodarenje javnim zemljištem je ipak ključno za održivo korištenje, investicije i gospodarenje većim javnim resursima i imovinom. Pored toga, zaštita javnog zemljišta je bolja tamo gdje je široj javnosti omogućen pristup podacima.

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

10.1 Vlasništvo nad javnim zemljištem je jasno definirano, služi javnim ciljevima te se njime gospodari na odgovarajućoj razini vlasti.

Upute za ocjenu

Ovo mjerilo ocjenjuje u kojoj je mjeri vlasništvo nad javnim zemljištem opravdano javnim interesima na zemljištu, je li jasno određeno i upisano, te gospodari li se njime transparentno na odgovarajućim razinama vlasti te s primjerenim kapacitetima za gospodarenje.

Ocjena se temelji na identifikaciji vlasništva nad javnim zemljištem u tipologiji interesa; odgovornosti za gospodarenje javnim zemljištem, uključujući nadležnosti koje se preklapaju analizirane su u pregledu institucija. Tablica se također koristi i za 10.4.

Vrsta javnog zemljišta	Stvoreno javno dobro / javni interes	Odgovornost za gospodarenje	Ocjena kapaciteta za gospodarenje / resursa	Ocjena mjerila javnog dobra

10.2 Sva su javna zemljišta upisana.

Upute za ocjenu

Na osnovu tipologije interesa. Objasnite kako su prikupljeni podaci te kako su određeni postoci.

10.3 Informacije o javnom zemljištu su javno dostupne.

Upute za ocjenu

Vidi 10.2: Jesu li informacije javne?

10.4 Odgovornost za gospodarenje različitim vrstama javnog zemljišta je nedvosmisleno dodijeljena.

Upute za ocjenu

Ocjena se temelji na tablici izrađenoj za 10.1.

10.5 Raspoloživi su dovoljni resursi za izvršavanje obaveza pri gospodarenju zemljištem.

Upute za ocjenu

Ocjena se temelji na tablici izrađenoj za 10.1.

10.6 Sve važne informacije o dodjeli javnog zemljišta privatnim korisnicima su javno dostupne.

Nedavne dodjele javnog zemljišta	Lokacija je javno poznata	Površina je javno poznata	Poznate stranke	Financijske transakcije su poznate
1				
2				

<i>Pokazatelj uređenja zemljišta 10. Identifikacija javnog zemljišta i jasno gospodarenje: vlasništvo na javnom zemljištu je jasno definirano, učinkovito služi javnim ciljevima, upisano je, s jasnim odgovornostima za gospodarenje, a relevantne informacije su javno dostupne.</i>		
10	1	Vlasništvo nad javnim zemljištem je jasno definirano, služi javnim ciljevima te se njime gospodari na odgovarajućoj razini vlasti.
		A: Vlasništvo nad javnim zemljištem služi javnim ciljevima zaštitom javnog dobra, njime se gospodari na odgovarajućoj razini vlasti te se takvim zemljištem upravlja na transparentan i učinkovit način.
		B: Vlasništvo nad javnim zemljištem uglavnom služi javnim ciljevima zaštitom javnog dobra, njime se gospodari na odgovarajućoj razini vlasti, ali gospodarenje može biti neodgovarajuće.
		C: Vlasništvo nad javnim zemljištem u većini slučajeva služi javnim ciljevima zaštitom javnog dobra, ali njime se često gospodari na krivoj razini vlasti.
		D: Vlasništvo nad javnim zemljištem ne služi javnim ciljevima isplativom zaštitom javnog dobra.
10	2	Sva su javna zemljišta upisana.
		A: Više od 90% javnog zemljišta je jasno određeno na terenu i prikazano na katastarskom planu.
		B: Između 60% i 90% javnog zemljišta je jasno određeno na terenu i prikazano na katastarskom planu.
		C: Između 30% i 60% javnog zemljišta je jasno određeno na terenu i prikazano na katastarskom planu.
		D: Manje od 30% javnog zemljišta je jasno određeno na terenu i prikazano na katastarskom planu.
10	3	Informacije o javnom zemljištu su javno dostupne.
		A: Sve upisane informacije o javnom zemljištu su dostupne javnosti.
		B: Sve upisane informacije o javnom zemljištu su dostupne javnosti, ali informacije o određenim vrstama javnog zemljišta (zemljište koje koristi vojska, sigurnosne službe itd.) nisu dostupne iz opravdanih razloga.
		C: Sve upisane informacije o javnom zemljištu su dostupne, ali samo za ograničen skup javnog zemljišta i nema ili ima malo opravdanja za to što podaci nisu dostupni.
		D: Upisane informacije o javnom zemljištu nisu dostupne javnosti.
10	4	Odgovornost za gospodarenje različitim vrstama javnog zemljišta je nedvosmisleno dodijeljena.
		A: Odgovornost za gospodarenje različitim vrstama javnog zemljišta je nedvosmisleno dodijeljena.
		B: Postoji određena dvosmislenost u formalnoj dodjeli odgovornosti za gospodarenje različitim vrstama javnog zemljišta, ali to ima mali utjecaj na ukupno gospodarenje imovinom.

		C: Postoji dvosmislenost u formalnoj dodjeli odgovornosti za gospodarenje različitim vrstama javnog zemljišta, i to u određenoj mjeri utječe na ukupno gospodarenje imovinom.
		D: Postoji ozbiljna dvosmislenost u formalnoj dodjeli odgovornosti za gospodarenje različitim vrstama javnog zemljišta, i to u velikoj mjeri utječe na ukupno gospodarenje imovinom.
10	5	Raspoloživi su dovoljni resursi za izvršavanje obaveza pri gospodarenju zemljištem.
		A: Postoje odgovarajući financijski i ljudski resursi raspoloživi za osiguravanje odgovornog gospodarenja javnim zemljištem (raspoloživ katastarski plan i ljudstvo).
		B: Postoje određena ograničenja u financijskim i/ili ljudskim kapacitetima, ali sustav na najbolji mogući način koristi postojeće resurse za odgovarajuće gospodarenje javnim zemljištem.
		C: Postoje značajna ograničenja u financijskim i/ili ljudskim kapacitetima, ali sustav na najbolji mogući način koristi ograničene resurse, s neznatnim posljedicama na gospodarenje javnim zemljištem.
		D: Postoje ili značajno nedostatni resursi ili nedostatni organizacijski kapaciteti što je uzrok slabom ili nikakvom gospodarenju javnim zemljištem.
10	6	Sve važne informacije o dodjeli javnog zemljišta privatnim korisnicima su javno dostupne.
		A: Ključne informacije o dodjeli javnog zemljišta (lokacija i površina dodijeljenog zemljišta, uključene stranke i financijski uvjeti dodjele) su upisane i javno dostupne.
		B: Ključne informacije o dodjeli javnog zemljišta (lokacija i površina dodijeljenog zemljišta, uključene stranke i financijski uvjeti dodjele) su samo djelomično upisane, ali su javno dostupne; ili su ključne informacije upisane, ali samo djelomično dostupne.
		C: Ključne informacije o dodjeli javnog zemljišta (lokacija i površina dodijeljenog zemljišta, uključene stranke i financijski uvjeti dodjele) su upisane ili djelomično upisane, ali nisu javno dostupne.
		D: Ne postoje upisane informacije o dodjeli javnog zemljišta.

Pokazatelj 11. Opravdanost i vremenska učinkovitost postupka stjecanja: država provodi izvlaštenje zemljišta samo u svrhu općeg javnog interesa i to čini učinkovito

Izvlaštenje je važan alat koji država koristi za poboljšanje društvene dobrobiti osiguravanjem javnih dobara, kao što su ceste, zračne luke, trgovački centri, infrastrukture za navodnjavanja ili ograničavanjem neželjenih pojava u slučajevima kada bi privatno vlasništvo vjerojatno dovelo do ishoda koji imaju neželjene učinke na društvenu dobrobit. Ali izvlaštenja se trebaju provoditi u općem interesu javnosti.

Postoje rizici povezani s izvlaštenjima. Važno je da država iskoristi svoje ovlasti za izvlaštenje samo putem dobro definiranih i transparentnih procedura te uz pravedne naknade koje se oštećenim osobama daju na vrijeme. Ovo se traži i kod izrade novih zona namjene zemljišta, što naknadno rezultira ograničenjima pa čak i gubitkom prava za korisnike zemljišta. Ako se ovo ne učini ili se pak pretjerano pribjegava izvlaštenju, to može prouzročiti nesigurnost interesa što se negativno odražava na poticaje za ulaganja. U tom slučaju, velika se zemljišta pretjerano gomilaju u rukama države.

Konkretno, kada država prekomjerno pribjegava izvlaštenju, a ne uspijeva privesti svrsi oduzeto zemljište ili djeluje u interesu određenih interesnih skupina, to može izazvati osjećaj nepravde i ozračje nesigurnosti interesa u cijeloj zemlji te potaknuti korupciju i političko uplitanje. Neprimjereno provođenje izvlaštenja zemljišta može također dovesti do društvenih nemira i prosvjeda. Čak i u slučajevima kada je izvlaštenje opravdano, propisi za provođenje izvlaštenja mogu imati nedostatke (npr. nedostatak pregovaranja ili mehanizma za žalbe). Tamo gdje je to moguće, postupak izvlaštenja bi stoga trebao biti jasan i transparentan uz pravednu naknadu u naravi ili novcu prema tržišnim vrijednostima koje se brzo isplaćuju. Ključni princip je u prijenosu prava na zemljištu koji se treba temeljiti na dobrovoljnom i dogovoru s informiranim korisnikom, te osiguravanju poštene dobiti.

Ovaj pokazatelj ocjenjuje provode li se izvlaštenja u općem interesu javnosti i da li im se učinkovito pribjegava.

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

11.1 Oduzimanje zemljišta u privatnom interesu je minimalno.

Mjerilo (11.1) ocjenjuje koristi li se izvlaštenje za ciljeve koji su od općeg interesa javnosti (na osnovu količine prijenosa državnog zemljišta privatnom sektoru. To podrazumijeva da je količina oduzetog zemljišta, a zatim dodijeljenog privatnim investitorima niska, tj. većina zemljišta privatnih investitora je stečena putem izravnog pregovaranja, a ne prisilnim oduzimanjem. Ovo ne podrazumijeva izvlaštenja kojima se namiruju pojedinci u situacijama gdje se pravnim / legitimnim postupcima ispravljaju povijesnu nepravde). Ocjena ovog mjerila

isključuje situacije u kojima se izvlaštena zemljišta djelomično ili potpuno vraćaju prethodnim vlasnicima kao dio procesa komasacije / regulacije.

Upute za ocjenu

U nekim zemljama u procesu urbanog širenja, privatno zemljište stečeno prije provedbe prostornog plana, može nakon provedbe biti prodano/vraćeno prethodnim vlasnicima u drugačijem obliku. Ovo se ne uzima u obzir za ocjenu ovog mjerila.

Objasnite kako su prikupljeni podaci te kako su određeni postoci u sljedećoj tablici.

Nedavni slučajevi izvlaštenja	Uključene institucije	Razlog javnog interesa	Vrijeme koje je bilo potrebno za privođenje svrsi	Dodijeljeno privatnom interesu
1				
2				

11.2 Oduzeto zemljište se pravovremeno privodi svrsi.

Upute za ocjenu

Temeljite svoju ocjenu na tablici 10.1. Nakon što je čestica zemljišta izvlaštena, pravovremeno je privedena namijenjenoj svrsi. To se ocjenjuje mjerilom (11.2), koji ocjenjuje količinu oduzetog zemljišta koja se privede namijenjenoj svrsi u roku od 3 godine.

Objasnite kako su prikupljeni podaci te kako su određeni postoci.

Pokazatelj uređenja zemljišta 11. Opravdanost i vremenska učinkovitost postupka stjecanja: država provodi izvlaštenje zemljišta samo u svrhu općeg javnog interesa i to čini učinkovito.

11	1	Oduzimanje zemljišta u privatnom interesu je minimalno. ¹
		A: Manje od 10% zemljišta oduzetog u posljednje 3 godine koristi se u privatne svrhe.
		B: Između 10% i 30% zemljišta oduzetog u posljednje 3 godine koristi se u privatne svrhe.
		C: Između 30% i 50% zemljišta oduzetog u posljednje 3 godine koristi se u privatne svrhe.
		D: Više od 50% zemljišta oduzetog u posljednje 3 godine koristi se u privatne svrhe.
11	2	Oduzeto zemljište se pravovremeno privodi svrsi.
		A: Više od 70% zemljišta oduzetog u posljednje 3 godine privedeno je namijenjenoj svrsi.
		B: Između 50% i 70% zemljišta oduzetog u posljednje 3 godine privedeno je namijenjenoj svrsi.
		C: Između 30% i 50% zemljišta oduzetog u posljednje 3 godine privedeno je namijenjenoj svrsi.
		D: Manje od 30% zemljišta oduzetog u posljednje 3 godine privedeno je namijenjenoj svrsi.
11	3	Opasnost od oduzimanja zemljišta ne dovodi do preventivnih djelovanja od strane privatnih osoba.
		A: Ni u kom slučaju.
		B: Ponekad.
		C: Mnogo.
		D: Mnogo i regresivno.

¹ U nekim zemljama u procesu urbanog širenja, privatno zemljište stečeno prije provedbe prostornog plana, može nakon provedbe biti prodano/vraćeno prethodnim vlasnicima u drugačijem obliku. Ovo se ne uzima u obzir za ocjenu ovog mjerila.

Pokazatelj 12. Transparentnost i pravednost postupka izvlaštenja: postupci izvlaštenja su jasni i transparentni, uz brzu i pravednu isplatu naknada

Ovaj pokazatelj ocjenjuje transparentnost postupaka izvlaštenja i pravednost naknada. Ako postupak nije transparentan, izvlaštenjem se može pogodovati određenim interesnim skupinama na štetu siromašnijih ili osjetljivijih skupina. Netransparentan postupak može dovesti do korupcije osoba zaduženih za donošenje odluka o izvlaštenju. Stoga je važno da pojedinci i skupine, koji smatraju da su oštećeni izvlaštenjem imaju pristup institucijama koje im omogućuju osporavanje uvjeta njihovog izvlaštenja putem neovisnih i objektivnih mehanizama.

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

12.1 Predviđena je naknada za izvlaštenje svih prava bez obzira na status njihovog upisa.

Da bi se izvlaštenje moglo koristiti kao učinkovit i održiv alat, potrebno je ponuditi pravednu naknadu izvlaštenim osobama, barem u razini nastalog gubitka. Ako se to ne učini postupak će se svesti na distribuiranje viška zemljišta novim korisnicima zemljišta na štetu onih koji su izvlašteni (najčešće siromašni). Također je važno da se naknada ponudi za sve vrste prava (vlasništvo, posjed, korištenje, pristup, ispaša, prava iskorištavanja prirodnih dobara), čak i za ona koja nisu službeno upisana. Ovo se ocjenjuje mjerilom (12.1).

Upute za ocjenu

1. Komentirajte količinu i učestalost izvlaštenja. Opišite vrste izvlaštenja i njima zahvaćeno stanovništvo te raspravljajte o pravednosti naknade (vidi tablicu, ali i pokazatelj 11).
2. Prepoznajte različite vrste promjena namjene zemljišta koje su razmotrene propisima te one koje se pojavljuju u praksi, odredite javne institucije nadležne za njih i ocijenite primjenjuju li se naknade u tekstu propisa i u praksi.

Gdje je moguće opišite područne, regionalne ili druge razlike u isplaćenim naknadama.

Status	Nadležne institucije	Pravednost naknada	Prava koja se nadoknađuju	Raspored naknada	Provedba	Komentari
Neupisano urbano zemljište						
Neupisano ruralno zemljište						
Zajednička zemljišta						
Rezervati						
Rudarenje						
itd.						
Kodovi:		1 = Naknada omogućuje zadržavanje sličnog imovinskog stanja kakvo je bilo i ranije i održavanje socijalnog i ekonomskog statusa; 2 = Naknada omogućuje zadržavanje sličnog imovinskog stanja kakvo je bilo i ranije, ali ne i održavanje socijalnog i ekonomskog statusa; 3 = malo ili bez isplaćenih naknada.	1 = Priznata sva sekundarna prava; 2 = Priznata neka sekundarna prava; 3 = Nisu priznata sekundarna prava.	1 = Većina dobije naknadu u roku 1. godine; 2 = Otprilike polovica dobije naknadu u roku 1. godine; 3 = Većina ne dobije naknadu u roku 1. godine.	1 = Dosljedno provedeno; 2 = Provedeno uz djelomičnu dosljednost; 3 = Ne provodi se dosljedno.	

12.2 Predviđena je primjerena naknada ako promjena u namjeni zemljišta rezultira gubitkom prava ili ograničenja u korištenju zemljišta.

Promjene namjene zemljišta mogu dovesti do gubitka prava (uključujući i sekundarna prava kao što su pravo pristupa ili ispaše) koji mogu, ali ne moraju biti nadoknađeni. Prilikom pretvorbe iz ruralne u urbanu namjenu, korisnici zemljišta obično imaju korist od intenzivnijeg korištenja zemljišta, ali u nekim su zemljama njihova prava jednostavno zaboravljena što uzrokuje gubitak prava vlasništva bez odgovarajuće naknade. I u drugim slučajevima, promjene u namjeni zemljišta mogu uzrokovati gubitak prava, kao npr. kod pretvorbe slobodnog zemljišta u rezervate, pri čemu prava nomadskih stočara mogu ostati nepriznata ili nenadoknađena.

Upute za ocjenu

- Opišite vrste prava koje se nadoknađuju i vrste prava koje se ne nadoknađuju i stavite ih u tablicu.
- Otkrijte slučajeve izvlaštenja koji su se proveli na neupisanom zemljištu u posljednjih nekoliko godina, odredite javne institucije nadležne za njih te ocijenite kako se obavila nadoknada. Raspravljajte o pravednosti naknada za one s neupisanim pravima.
- Gdje je moguće, opišite područne, regionalne ili druge razlike u uvjetima za dobivanje naknade.

Postupak	Razina naknade	Prava koja se nadoknađuju	Provedba	Komentari
Ruralno-urbana pretvorba				
Osnivanje rezervata				
Rudarenje				
Ostalo (molimo, navesti: _____)				
Kodovi:	1 = Nadoknada u novcu ili u naravi pod sličnim uvjetima kao i kod izvlaštenja; 2 = Nadoknada u novcu ili u naravi, ali puno manja u odnosu na izvlaštenje; 3 = Malo ili bez isplate naknade.	1 = Priznata sva sekundarna prava; 2 = Priznata neka sekundarna prava; 3 = Nisu priznata sekundarna prava.	1 = Dosljedno provedeno; 2 = Provedeno uz djelomičnu dosljednost; 3 = Ne provodi se dosljedno.	

12.3 Izvlaštenim vlasnicima se naknada daje odmah.

Upute za ocjenu

Objasnite kako su prikupljeni podaci te kako su određeni postoci.

Gdje je moguće, opišite područne, regionalne ili druge razlike u uvjetima za dobivanje naknade.

12.4 Postoje neovisni i dostupni načini prigovora na izvlaštenje.

Upute za ocjenu

Navedite dostupne načine i komentirajte njihovu neovisnost, dostupnost i učestalost korištenja.

12.5 Na prigovore o izvlaštenju donose se pravovremena rješenja.

Upute za ocjenu

Objasnite kako su prikupljeni podaci te kako su određeni postoci. Komentirajte razloge duljine trajanja postupka.

Pokazatelj uređenja zemljišta 12. Transparentnost i pravednost postupka izvlaštenja: postupci izvlaštenja su jasni i transparentni, uz brzu i pravednu isplatu naknada.

12	1	Predviđena je naknada za izvlaštenje svih prava bez obzira na status njihovog upisa.
		A: Pravedna naknada u naravi ili u novcu, koja omogućuje održavanje prethodnog društvenog i ekonomskog statusa, isplaćuje se svima koji ostvaruju prava na izvlaštenom zemljištu (vlasništvo, korištenje, pravo pristupa, itd.), bez obzira na status njihovog upisa.
		B: Naknada u naravi ili u novcu se isplaćuje, ali veličina naknade u slučajevima kada prava nisu upisana ne omogućuje održavanje društvenog i ekonomskog statusa.
		C: Naknada u naravi ili u novcu se isplaćuje za neka neupisana prava (poput posjedovanja, zaposjedanja itd.), međutim za neka druga neupisana prava (koja uključuju ispašu, pristup, prikupljanje šumskih plodova/proizvoda itd.) se ne isplaćuje.
		D: Naknada se ne isplaćuje onima s neupisanim pravom na korištenje, zaposjedanje ili drugim.
12	2	Predviđena je primjerena naknada ako promjena u namjeni zemljišta rezultira gubitkom prava ili ograničenja u korištenju zemljišta.
		A: Kada ljudi izgube prava kao rezultat promjene u namjeni zemljišta, izvan postupka izvlaštenja, naknada u novcu ili u naravi se isplaćuje, tako da tim ljudima ostaje slično imovinsko stanje kakvo su imali i ranije te mogu nastaviti održavati prethodni društveni i ekonomski status.
		B: Kada ljudi izgube prava kao rezultat promjene u namjeni zemljišta, izvan postupka izvlaštenja, naknada u novcu ili u naravi se isplaćuje, tako da tim ljudima ostaje slično imovinsko stanje kakvo su imali i ranije, ali ne mogu nastaviti održavati prethodni društveni i ekonomski status.
		C: Kada ljudi izgube prava kao rezultat promjene u namjeni zemljišta, izvan postupka izvlaštenja, naknada u novcu ili u naravi se isplaćuje, ali takva da tim ljudima ne ostaje slično imovinsko stanje kakvo su imali i ranije te ne mogu nastaviti održavati prethodni društveni i ekonomski status.
		D: Kada ljudi izgube prava kao rezultat promjene u namjeni zemljišta, izvan postupka izvlaštenja, naknada se ne isplaćuje.
12	3	Izvlaštenim vlasnicima se naknada daje odmah.
		A: Više od 90% izvlaštenih vlasnika dobije naknadu u roku godine dana.
		B: Između 70% i 90% izvlaštenih vlasnika dobije naknadu u roku godine dana.
		C: Između 50% i 70% izvlaštenih vlasnika dobije naknadu u roku godine dana.
		D: Manje od 50% izvlaštenih vlasnika dobije naknadu u roku godine dana.

12	4	Postoje neovisni i dostupni načini prigovora na izvlaštenje.
		A: Postoje neovisni načini za podnošenje prigovora na izvlaštenje i lako su dostupni.
		B: Postoje neovisni načini za podnošenje prigovora na izvlaštenje, ali ograničeno su dostupni (tj. dostupni su samo srednjoj klasi i bogatima).
		C: Postoje načini za podnošenje prigovora na izvlaštenje, u određenoj mjeri su neovisni i mogu, ali ne moraju biti su dostupni onima koji ih trebaju.
		D: Načini za podnošenje prigovora na izvlaštenje nisu neovisni.
12	5	Na prigovore o izvlaštenju donose se pravovremena rješenja.
		A: Prvostupanjsko rješenje je doneseno za više od 80% prigovora o izvlaštenju podnesenih tijekom posljednje 3 godine.
		B: Prvostupanjsko rješenje je doneseno za između 50% i 80% prigovora o izvlaštenju podnesenih tijekom posljednje 3 godine.
		C: Prvostupanjsko rješenje je doneseno za između 30% i 50% prigovora o izvlaštenju podnesenih tijekom posljednje 3 godine.
		D: Prvostupanjsko rješenje je doneseno za manje od 30% prigovora o izvlaštenju podnesenih tijekom posljednje 3 godine.

Modul 5: Transparentni postupak i ekonomska korist: Dodjela velikih zemljišta privatnim investitorima kroz jasan, transparentan i konkurentan postupak

Stjecanje prava vlasništva ili prava na korištenje velikih zemljišta za potrebe rudarstva, infrastrukture, proizvodnje poljoprivrednih proizvoda i biogoriva, šuma te stvaranja okoliša ugodnog za život je nedavno privukla značajan interes velikih investitora. Ovaj pokazatelj nastoji procijeniti kontekst u kojem se te investicije ili prijedlozi za investicije odvijaju. Isključivi fokus je na postupku koji se koristi za dodjelu velikih površina javnog zemljišta privatnim investitorima.

Tamo gdje postoji dobro uređenje zemljišta ukupni učinci velikih investicija na zemljištu vjerojatno su bolji, a naknade koje dobivaju oni koji zbog toga gube neka osobna prava primjerenije. To znači da postoji zakonodavni okvir koji omogućava dobre prakse u pogledu priznanja i upisa prava na zemljištu, prostornog planiranja i gospodarenja javnim zemljištem, izvlaštenja i rješavanja sporova. Primjera radi, važno je da se neiskorištena ili nedovoljno korištena zemljišta jasno i nedvosmisleno utvrde kako bi se smanjili mogući sporovi oko korištenja zemljišta, odnosno kako bi se zemljište moglo staviti na raspolaganje investitorima kroz transparentni postupak kojim bi se smanjila mogućnost korupcije ili rasipanja zemljišta pod nepovoljnim uvjetima. Sa stajališta investitora, važno je postojanje pristupa informacijama o zemljištu, suradnje s institucijama koje imaju jasno definirane nadležnosti te provođenje izmjena u namjeni zemljišta u razumnom roku.

Pokazatelj 13. Dodjela javnog zemljišta u privatno korištenje je jasan, transparentan i konkurentan proces s ostvarenim i revidiranim naplatama (s izuzetkom dodjela u svrhu povećanja pravednosti što podrazumijeva podjelu zemljišta i dodjelu zemljišta za socijalno stanovanje)

Dodjela ili zakup državnog zemljišta može biti važno sredstvo za povećanje ponude zemljišta ili naplatu iz vrijednosti zemljišta u svrhu povećanja javnih resursa. No, u nedostatku transparentnih postupaka za dodjelu javnog zemljišta, one mogu postati izvor korupcije (npr. podmićivanjem državnih dužnosnika za dobivanje javnog zemljišta po cijeni nižoj od tržišne) i rasipanja javnog bogatstva. Objavljivanjem prometa koji uključuje zemljište u državnom vlasništvu omogućava se uvid javnosti i ograničava mogućnost lošeg uređenja i zemljišnih špekulacija.

Ovaj pokazatelj ocjenjuje u kojoj se mjeri dodjela javnog zemljišta provodi na transparentan način, osiguravajući pritom da država ostvari punu vrijednost date imovine.

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

13.1 Dodjela javnog zemljišta provodi se na otvoren i transparentan način.

Upute za ocjenu

Mjerilo (13.1) provjerava osiguravaju li mehanizmi za dodjelu javnog zemljišta (prodaja ili zakup) dodjelu u skladu s tržišnim cijenama, te jesu li svi potencijalni kupci u ravnopravnom položaju. Ovi zahtjevi se ispunjavaju kad se dodjela zemljišta obavi putem javnih dražbi ili otvorenih natječaja:

Namijenjeno korištenje dodijeljenog zemljišta	Površina prodana/data u zakup u posljednje 3 godine (ha)	Transparentni postupak	Usporedba s tržišnim cijenama	Postotak dodijeljenog zemljišta koje je prodano
Stambeno				
Poljoprivredno				
Šumsko				
Proizvodno				
Trgovina/graditeljstvo				
Turizam				
Rudarstvo				
Parkovi				
Ostalo				
Kodovi:		1 = Sve putem otvorenog natječaja ili dražbe; 2 = Većina putem otvorenog natječaja ili dražbe; 3 = Uglavnom sve osim otvorenog natječaja ili dražbe.	1 = po tržišnoj cijeni za slično zemljište; 2 = Više od 50% tržišne cijene; 3 = Manje od 50% tržišne cijene.	

13.2 Naplate javnih zakupa se provode.

Upute za ocjenu

U praksi je također važno provjeriti je li dogovorenu cijenu država učinkovito naplatila. Objasnite kako su prikupljeni podaci te kako su određeni postoci. Raspravite razlikuje li se situacija u ovisnosti o vrsti javnog zemljišta i razini vlasti koja njime gospodari.

13.3 Dodjela javnog zemljišta se odvija prema tržišnim cijenama osim kada je ona sredstvo ostvarenja pravednosti.

Upute za ocjenu

U praksi je također važno provjeriti odražava li dogovorena cijena stanje na tržištu te jesu li javna zemljišta prodana ili data u zakup u transparentnom postupku sukladno tržišnim vrijednostima. Ova razmatranja se ocjenjuju ovim mjerilom.

Komentirajte razlikuje li se situacija u ovisnosti o vrsti javnog zemljišta.

Raspravljajte o statusu investitora ili razini vlasti koja gospodari javnim zemljištem.

13.4 Društvo ima koristi koje proizlaze iz prenamjena zemljišta.

Upute za ocjenu

Na posljertku, ovo mjerilo ocjenjuje ima li društvo koristi koje proizlaze iz prenamjena zemljišta.

Opišite mehanizme i raspravljajte o njihovoj važnosti i provedbi.

13.5 Postoji politika poboljšanja pravednosti u pristupu i korištenju resursa.

Pokazatelj uređenja zemljišta 13. Dodjela javnog zemljišta u privatno korištenje je jasan, transparentan i konkurentan proces s ostvarenim i revidiranim naplatama (s izuzetkom dodjela u svrhu povećanja pravednosti što podrazumijeva podjelu zemljišta i dodjelu zemljišta za socijalno stanovanje).

13	1	Dodjela javnog zemljišta provodi se na otvoren i transparentan način.
		A: Udio javnog zemljišta koje je u posljednje 3 godine prodano ili dano u koncesiju/zakup putem javne dražbe ili otvorenog natječaja veći je od 90% (ne računajući dodjele u svrhu pravednosti).
		B: Udio javnog zemljišta koje je u posljednje 3 godine prodano ili dano u koncesiju/zakup putem javne dražbe ili otvorenog natječaja je između 70% i 90% (ne računajući dodjele u svrhu pravednosti).
		C: Udio javnog zemljišta koje je u posljednje 3 godine prodano ili dano u koncesiju/zakup putem javne dražbe ili otvorenog natječaja je između 50% i 70%.
		D: Udio javnog zemljišta koje je u posljednje 3 godine prodano ili dano u koncesiju/zakup putem javne dražbe ili otvorenog natječaja je manji od 50% (ne računajući dodjele u svrhu pravednosti).
13	2	Naplate javnih zakupa se provode.
		A: Više od 90% ugovorenih naplata je naplaćeno od privatnih stranaka za zakup javnih zemljišta.
		B: Između 70% i 90% ugovorenih naplata je naplaćeno od privatnih stranaka za zakup javnih zemljišta.
		C: Između 50% i 70% ugovorenih naplata je naplaćeno od privatnih stranaka za zakup javnih zemljišta.

D: Manje od 50% ugovorenih naplata je naplaćeno od privatnih stranaka za zakup javnih zemljišta.

13	3	Dodjela javnog zemljišta se odvija prema tržišnim cijenama osim kada je ona sredstvo ostvarenja pravednosti.
		A: Sve vrste javnog zemljišta su pravilu dodijeljene prema tržišnim cijenama u transparentnom postupku, bez obzira na status investitora (npr. domaći ili strani).
		B: Javno zemljište je u pravilu dodijeljeno prema tržišnim cijenama u transparentnom postupku, ali to vrijedi samo za određenu vrstu investitora (npr. samo domaći ili samo strani).
		C: Samo neke vrste javnog zemljišta su pravilu dodijeljene prema tržišnim cijenama u transparentnom postupku, bez obzira na status investitora (npr. domaći ili strani).
		D: Javno zemljište se rijetko ili nikad dodjeljuje prema tržišnim cijenama u transparentnom postupku.
13	4	Društvo ima koristi koje proizlaze iz prenamjena zemljišta.
		A: Mehanizmi koji omogućuju društvu da ima značajnu korist koja proizlazi iz prenamjene zemljišta se redovito koriste i primjenjuju transparentno, na temelju jasnih propisa.
		B: Mehanizmi koji omogućuju društvu da ima značajnu korist koja proizlazi iz prenamjene zemljišta se ne koriste uvijek, iako se općenito primjenjuju na transparentan način.
		C: Mehanizmi koji omogućuju društvu da ima značajnu korist koja proizlazi iz prenamjene zemljišta se rijetko koriste i ne primjenjuju transparentno.
		D: Mehanizmi koji omogućuju društvu da ima značajnu korist koja proizlazi iz prenamjene zemljišta se ne koriste.
13	5	Postoji politika poboljšanja jednakosti u pristupu i korištenju resursa.
		A: Postoji politika za poboljšanje pristupa i produktivnog korištenja resursa od strane siromašnih i marginaliziranih skupina te se ona učinkovito primjenjuje u praksi.
		B: Postoji politika za poboljšanje pristupa i produktivnog korištenja resursa od strane siromašnih i marginaliziranih skupina te se primjenjuje u praksi, ali nije učinkovita.
		C: Postoji politika za poboljšanje pristupa i produktivnog korištenja resursa od strane siromašnih i marginaliziranih skupina, ali se ne provodi.
		D: Ne postoji politika za poboljšanje pristupa i produktivnog korištenja resursa od strane siromašnih i marginaliziranih skupina.

Pokazatelj 14. Privatna investicijska strategija

14.1 Primjenjuju se politika i propisi kako bi se nedvosmisleno i javno identificiralo zemljište koje se stavlja na raspolaganje investitorima, u dogovoru s nositeljima prava.

Upute za ocjenu

Opišite i analizirajte postupak koji se koristi za ocjenu mogućnosti zemljišta.

Opišite politiku za postupak savjetovanja i donošenja odluka.

<i>Koraci</i>	<i>Uključene institucije</i>	<i>Uloga investitora</i>	<i>Uključenost nositelja prava / zajednice</i>

14.2 Postoji politika za identifikaciju i odabir ekonomskih, ekoloških i socio-kulturalnih korisnih investicija i njihovo učinkovito provođenje.

14.3 Javne institucije za dodjelu zemljišta privatnim investitorima su jasno identificirane; bez institucijskih i upravnih preklapanja.

14.4 Javne institucije uključene u dodjelu zemljišta privatnim investitorima dijele informacije o zemljištu te postoje učinkoviti mehanizmi koordinacije kako bi se na vrijeme prepoznala i riješila preklapanja u korištenju zemljišta (uključujući i ispod zemljine površine).

14.5 Poštivanje dogovorenog poslovnog plana se redovito i učinkovito prati i prema potrebi poduzimaju korektivne radnje.

14.6 Mjere zaštite (socio-ekonomske, kulturalne i ekološke) se utvrđuju i primjenjuju kako bi se spriječilo kršenje ili nestajanje postojećih pravnih interesa tijekom investicija u velika zemljišta.

14.7 Slučajevi u kojima je potrebno iseljavanje i rehabilitacija su jasno ograničeni i njihova se provedba odvija u skladu s uniformnim i transparentnim postupcima.

<i>Pokazatelj uređenja zemljišta 14. Privatna investicijska strategija.</i>		
14	1	Primjenjuju se politika i propisi kako bi se nedvosmisleno i javno identificiralo zemljište koje se stavlja na raspolaganje investitorima, u dogovoru s nositeljima prava.
		A: Politika kojom se jasno identificira zemljište dostupno investitorima postoji, temelji se na sveobuhvatnoj ocjeni mogućnosti zemljišta, savjetovanju sa zajednicom i postignutim dogovorom te se primjenjuje u više od 90% utvrđenih slučajeva.
		B: Politika kojom se identificira zemljište dostupno investitorima postoji, temelji se na ad hoc ocjeni mogućnosti zemljišta, ali uz savjetovanje sa zajednicom i postignuti dogovor te se primjenjuje u više od 90% utvrđenih slučajeva.
		C: Politika kojom se identificira zemljište dostupno investitorima postoji, temelji se na ad hoc ocjeni mogućnosti zemljišta i ograničenom savjetovanju sa zajednicom te se primjenjuje u više od 90% utvrđenih slučajeva.
		D: Politika ne postoji.
14	2	Postoji politika za identifikaciju i odabir ekonomskih, ekoloških i socio-kulturalnih korisnih investicija i njihovo učinkovito provođenje.
		A: Postoji politika koja na ispravan način razmatra koristi na nacionalnoj i lokalnoj razini te se ona poštuje. Mehanizmi dijeljenja koristi postoje.
		B: Postoji politika koja razmatra koristi samo na nacionalnoj razini, ali se ona poštuje. Ne postoji dijeljenje koristi na lokalnoj razini.
		C: Postoji politika, ali se provode mnoge investicije koje nisu s njom u skladu i provode se unatoč nepovoljnim ishodima.
		D: Politika ne postoji.
14	3	Javne institucije za dodjelu zemljišta privatnim investitorima su jasno identificirane; bez institucijskih i upravnih preklapanja.
		A: Institucije koje donose odluke su jasno identificirane i raspolažu potrebnim kapacitetima (uključujući i sredstva za provjere na terenu) te su snažno motivirane za osiguravanje društveno korisnih ishoda uz smanjenje troškova dodjele.
		B: Institucije koje donose odluke su jasno identificirane i raspolažu potrebnim kapacitetima (uključujući i sredstva za provjere na terenu) te su snažno motivirane za osiguravanje društveno korisnih ishoda, ali postupak može biti previše kompliciran za investitore.
		C: Institucije koje donose odluke su jasno identificirane, ali ne raspolažu potrebnim kapacitetima ili nisu motivirane za osiguravanje društveno korisnih ishoda ili se njihove odluke ne provode uvijek.
		D: Institucije nisu jasno identificirane.

14	4	Javne institucije uključene u dodjelu zemljišta privatnim investitorima dijele informacije o zemljištu te postoje učinkoviti mehanizmi koordinacije kako bi se na vrijeme prepoznala i riješila preklapanja u korištenju zemljišta (uključujući i ispod zemljine površine).
		A: Postoji politika za učinkovitu međuresornu koordinaciju koja osigurava da se odluke o namjeni zemljišta i pravima na zemljištu dobro koordiniraju između pojedinih sektora te se ona učinkovito primjenjuje.
		B: Postoji učinkovita koordinacija za rješavanje preklapanja u namjeni zemljišta, iako ne postoji politika za učinkovitu međuresornu koordinaciju koja osigurava da se odluke o namjeni zemljišta i pravima na zemljištu dobro koordiniraju između pojedinih sektora.
		C: Ne postoji politika, ali se neke odluke o namjeni zemljišta i pravima na zemljištu koordiniraju između pojedinih sektora.
		D: Ne postoji politika te se odluke o namjeni zemljišta i pravima na zemljištu ne koordiniraju između pojedinih sektora.
14	5	Poštivanje dogovorenog poslovnog plana se redovito i učinkovito prati i prema potrebi poduzimaju korektivne radnje.
		A: Postoji redovito praćenje poštivanja i rezultati su javno dostupni, a sve uočene nepravilnosti pokreću učinkovite korektivne radnje.
		B: Postoji redovito praćenje poštivanja i rezultati su javno dostupni, ali korektivne radnje se pokreću samo u nekim slučajevima.
		C: Praćenje poštivanja je ograničeno ili je samo dio rezultata javno dostupan.
		D: Ne postoji praćenje ili se rezultati ne objavljuju javno.
14	6	Mjere zaštite (socio-ekonomske, kulturalne i ekološke) se utvrđuju i primjenjuju kako bi se spriječilo kršenje ili nestajanje postojećih pravnih interesa tijekom investicija u velika zemljišta.
		A: Stvarna primjena i objavljivanje mjera zaštite (ocjena utjecaja na okoliš, ocjena utjecaja na društvo itd.) su u skladu s globalnom najboljom praksom i uglavnom se primjenjuju.
		B: Stvarna primjena mjera zaštite (ocjena utjecaja na okoliš, ocjena utjecaja na društvo itd.) je u skladu s globalnom najboljom praksom, ali su informacije o tome samo djelomično objavljene.
		C: Mjere zaštite (ocjena utjecaja na okoliš, ocjena utjecaja na društvo itd.) su djelomično u skladu s globalnom najboljom praksom.
		D: Mjere zaštite ne postoje ili se primjenjuju samo ad hoc.
14	7	Slučajevi u kojima je potrebno iseljavanje i rehabilitacija su jasno ograničeni i njihova se provedba odvija u skladu s uniformnim i transparentnim postupcima.
		A: Postoji stvarna primjena politike iseljavanja i rehabilitacije koja je u skladu s globalnom najboljom praksom.
		B: Primjena politike iseljavanja je djelomično u skladu s globalnom najboljom praksom te se u većini slučajeva primjenjuje.
		C: Politika iseljavanja postoji, ali se primjenjuje samo u dijelu slučajeva.
		D: Politika iseljavanja ne postoji; ako dođe do potrebe za iseljavanjem onda je ono ad hoc.

Pokazatelj 15. Provedbena politika je učinkovita, dosljedna i transparentna te uključuje domaće dionike

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

15.1 Od investitora se traži dovoljna količina informacija koja omogućuje ocjenu predloženih investicija.

15.2 Postoji jasno određen postupak za prihvaćanje investicijskih planova za što je predviđen razuman rok kojeg se pridržava.

15.3 Nositelji prava i investitori slobodno, direktno i transparentno pregovaraju s potpunim pristupom relevantnim informacijama.

15.4 Ugovorne odredbe su javno dostupne te uključuju mehanizme za dijeljenje koristi s nositeljima prava.

<i>Pokazatelj uređenja zemljišta 15. Provedbena politika je učinkovita, dosljedna i transparentna te uključuje domaće dionike.</i>		
15	1	Od investitora se traži dovoljna količina informacija koja omogućuje ocjenu predloženih investicija.
		A: Poslovni planovi investitora (materijali za prijavu) zahtijevaju sve potrebne dokaze o tehničkoj održivosti, savjetovanju zajednice te dostupnim resursima za učinkovito prepoznavanje rizika u projektu, održivost te učinkovito praćenje napretka.
		B: Poslovni planovi investitora (materijali za prijavu) zahtijevaju neke dokaze o tehničkoj održivosti, savjetovanju zajednice te dostupnim resursima, ali to je dostatno samo za prepoznavanje rizika u projektu prije nego on otpočne.
		C: Poslovni planovi investitora (materijali za prijavu) zahtijevaju neke dokaze o tehničkoj održivosti, savjetovanju zajednice te dostupnim resursima, ali to nije dostatno za učinkovito prepoznavanje rizika u projektu prije nego on otpočne.
		D: Poslovni planovi investitora (materijali za prijavu) ne zadovoljavaju uvjete o tehničkoj održivosti, savjetovanju zajednice te dostupnim resursima.

15	2	Postoji jasno određen postupak za prihvaćanje investicijskih planova za što je predviđen razuman rok kojeg se pridržava.
		A: Svi dokumenti vezani uz prijavu za investicije su pregledani prema jedinstvenim kriterijima, a odgovor se dobije u roku od 3 mjeseca od dana podnošenja prijave.
		B: Svi dokumenti vezani uz prijavu za investicije su pregledani prema jedinstvenim kriterijima, a odgovor se dobije u roku od 6 mjeseca od dana podnošenja prijave.
		C: Postupak pregleda dokumenta vezanih uz prijavu za investicije nije jedinstven i promjenjiv je tijekom vremena, a investitori dobiju odgovor u roku od 9 mjeseci od dana podnošenja prijave.
		D: Postupak pregleda dokumenta vezanih uz prijavu za investicije nije jedinstven i promjenjiv je tijekom vremena, a u većini slučajeva investitori dobiju odgovor nakon više od 9 mjeseci od dana podnošenja prijave.
15	3	Nositelji prava i investitori slobodno, direktno i transparentno pregovaraju s potpunim pristupom relevantnim informacijama.
		A: Oni koji uživaju prava na zemljištu koje je pogodno za ulaganja imaju motivaciju i mogućnost za dobivanje točnih informacija o opsegu svojih prava (i najučinkovitijem načinu njihovog iskorištavanja) i stvarnom potencijalu svojih resursa.
		B: Oni koji uživaju prava na zemljištu koje je pogodno za ulaganja imaju jasno definirana prava i motivaciju za pregovaranje, ali mogućnosti za dobivanje relevantnih informacija i pomoći po razumnoj cijeni su ograničene.
		C: Oni koji uživaju prava na zemljištu koje je pogodno za ulaganja imaju motivaciju za pregovaranje, ali su njihova prava nejasna ili mogućnosti za dobivanje relevantnih informacija ili pomoći ne postoje.
		D: Postojeći korisnici imaju ograničena ili nikakva prava.
15	4	Ugovorne odredbe su javno dostupne te uključuju mehanizme za dijeljenje koristi s nositeljima prava.
		A: Načini za dijeljenje koristi su redovito uključeni u odgovarajuće ugovorne sporazume te su javno objavljeni. Postojeći nositelji prava se priznaju.
		B: Načini za dijeljenje koristi su redovito uključeni u odgovarajuće ugovorne sporazume, ali su djelomično javno objavljeni.
		C: Načini za dijeljenje koristi su uključeni u značajan udio relevantnih ugovornih sporazuma i uključene stranke su toga svjesne te znaju kako ih provesti iako su samo djelomično javno objavljeni.
		D: Većina ugovornih sporazuma ne uključuje informacije o dijeljenju koristi.

Pokazatelj 16. Ugovori su javni i lako dostupni i sporazumi se nadgledaju i provode

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

16.1 Točne i lako dostupne informacije o prostornom obuhvatu i trajanju odobrenih koncesija jesu javno dostupne kako bi se smanjila preklapanja i olakšale dodjele.

16.2 Poštivanje jamstava koncesionara se prati te se učinkovito i dosljedno provodi.

16.3 Načini na koji nositelji prava mogu iznijeti pritužbe ako investitori ne poštuju ugovorne obaveze i odluke su pravovremeni i pravedni.

Upute za ocjenu

Dodjela velikih zemljišta može izazvati sukobe. Ne može biti pravednog i nepristranog rješavanja tih sukoba ako ne postoje dostupne i priznate institucije, posebno na lokalnoj razini, s jasno definiranim ovlastima te mogućnosti donošenja rješenja žalbi.

<i>Pokazatelj uređenja zemljišta 16. Ugovori su javni i lako dostupni i sporazumi se nadgledaju i provode.</i>		
16	1	Točne i lako dostupne informacije o prostornom obuhvatu i trajanju odobrenih koncesija jesu javno dostupne kako bi se smanjila preklapanja i olakšale dodjele.
		A: Sveobuhvatne i sređene informacije o prostornom obuhvatu, trajanju i strankama uključenim u koncesije/zakup jesu javno dostupne.
		B: Prostorne i vremenske informacije su dostupne nadležnim državnim institucijama koje ih na zahtjev, redovito stavljaju na raspolaganje zainteresiranim privatnim strankama.
		C: Prostorne i vremenske informacije su dostupne nadležnim državnim institucijama, ali ih one ne stavljaju na raspolaganje privatnim strankama na redovitoj bazi.
		D: Sveobuhvatne i sređene informacije o prostornom obuhvatu i trajanju koncesija/zakupa nisu dostupne državi ili se različita tijela oslanjaju na druge izvore informacija.
16	2	Poštivanje jamstava koncesionara se prati te se učinkovito i dosljedno provodi.
		A: Neovisno praćenje poštivanja jamstava od strane investitora i od strane države je redovito i postoje mehanizmi za brzo i učinkovito postizanje poštivanja u slučaju pojavljivanja problema.

		<p>B: Neovisno praćenje poštivanja jamstava od strane investitora i od strane države se provode samo u nekim slučajevima, ali postoje mehanizmi za brzo i učinkovito postizanje poštivanja u slučaju pojavljivanja problema.</p> <p>C: Provodi se malo neovisnih praćenja poštivanja jamstava investitora, a mehanizmi za brzo i učinkovito postizanje poštivanja su teško dostupni za uključene zajednice.</p> <p>D: Provodi se malo neovisnih praćenja poštivanja jamstava investitora, a mehanizmi za brzo i učinkovito postizanje poštivanja gotovo da ne postoje.</p>
16	3	<p>Načini na koji nositelji prava mogu iznijeti pritužbe ako investitori ne poštuju ugovorne obaveze i odluke su pravovremeni i pravedni.</p>
		<p>A: Neovisno praćenje poštivanja ugovornih odredbi od strane investitora i od strane države je redovito i postoje mehanizmi za brzo i učinkovito donošenje presude u slučaju pojavljivanja problema.</p> <p>B: Neovisno praćenje poštivanja ugovornih odredbi od strane investitora i od strane države se provode samo u nekim slučajevima, ali postoje mehanizmi za brzo i učinkovito donošenje presude u slučaju pojavljivanja problema.</p> <p>C: Provodi se malo neovisnih praćenja poštivanja ugovornih odredbi od strane investitora, a mehanizmi za brzo i učinkovito donošenje presude su teško dostupni za uključene zajednice, ali su dostupni za investitore.</p> <p>D: Provodi se malo neovisnih praćenja poštivanja ugovornih odredbi od strane investitora, a mehanizmi za brzo i učinkovito donošenje presude gotovo da ne postoje.</p>

Modul 6: Pružanje javnih informacija o zemljištu: zemljišna knjiga i katastar

Dobro uređenje zahtijeva da sustavi zemljišnih informacija pružaju javnosti relevantne, točne i pristupačne informacije o zemljištu.

Informacije koje pružaju upisnici zemljišta imaju osobine javnog dobra, što daje snažan razlog državi za angažman u izradi i održavanju upisnika te omogućavanje pristupa relevantnim informacijama vezanim za zemljište zainteresiranim osobama. Konkretno, javna dostupnost informacijama vezanim za zemljište može upoznati javnost s mogućnostima dodjele zemljišta i poticati razvoj jedinstvenog i učinkovitijeg tržišta zemljišta.

Pokazatelj 17. Mehanizmi priznavanja prava

Ovaj pokazatelj ima za cilj ocijeniti dosljednost i dostupnost mehanizama za priznavanje prava (formalizaciju) prema praksi postojećih interesa. Da bi bili učinkoviti, važno je da ovi procesi ovise o dosljednoj definiciji i tumačenju prava u skladu s postojećim praksama, da budu pristupačni i dostupni zainteresiranoj populaciji, te da budu transparentni. Ako formalizacijski procesi nisu u skladu s praksom, mogu se povećati nejasnoće u pravima na zemljištu te se može povećati nesigurnost interesa. Ako nisu pristupačni, mogu pogodovati bogatijim na štetu siromašnih. Ako nisu dovoljno transparentni, mogu potaknuti korupciju i biti iskorištavani od strane povlaštenih.

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

17.1 Postoji učinkovit i transparentan postupak za formalizaciju neosporavanog posjeda zemljišta kojeg uživaju siromašni, a koji je u skladu s lokalnom praksom i lokalno je prihvaćen.

Upute za ocjenu

Ova mjerilo ocjenjuje postoji li učinkovit i transparentan postupak za formalizaciju posjeda koji je u skladu s lokalnom praksom i razumijevanjem.

Formalizacija	Postupak za formalizaciju	Provedba	Rast neformalnosti	Komentari
1. Neformalno urbano naselje na privatnom zemljištu				
2. Neformalno urbano zaposjedanje javnog zemljišta				
3. Neformalno zaposjedanje šumskog zemljišta i zaštićenih područja (nacionalni parkovi, rezervati biljnih i životinjskih vrsta itd.)				
4. Ostalo (molimo, navesti:-----)				

Kodovi:	<p>1 = Jasno određena pravila koja vrijede u svim slučajevima;</p> <p>2 = Jasno određena pravila koja vrijede u otprilike pola slučajeva;</p> <p>3 = Pravila nisu jasno određena i/ili ne vrijede u većini slučajeva.</p>	<p>1 = Učinkovito i transparentno;</p> <p>2 = Određena diskrecija u provedbi;</p> <p>3 = Značajna diskrecija.</p>	<p>1 = Vrlo mali broj novih neformalnih doseljenika u protekloj godini;</p> <p>2 = Ponešto novih neformalnih doseljenika u protekloj godini;</p> <p>3 = Mnogo novih neformalnih doseljenika u protekloj godini.</p>
---------	---	---	---

17.2 Nepisani dokazi se učinkovito koriste kao pomoć kod utvrđivanja prava.

Upute za ocjenu

Odgovarajuće zakonske odredbe bi trebale omogućiti formalizaciju mehanizama za učinkovito prepoznavanje prakse postojećih interesa. To može uključivati mogućnost prepoznavanja dugoročno mirnih zaposjedanja kao legitimnog zahtjeva za vlasništvo te korištenje niza dokaza, uključujući i nepisane dokaze. Dokazi mogu uključivati pisane dokumente, poput dokumentacije o državnim potporama, razne izdane potvrde, ali i nepisane dokaze u obliku usmenih svjedočenja o zaposjedanju.

17.3 Dugoročno neosporavani posjed se formalno priznaje.

Upute za ocjenu

Formalizacijski postupak bi trebao biti pristupačan kako bi se osigurao ravnopravan pristup pravima na zemljištu, bez obzira na društveni ili ekonomski status. Troškovi formalizacije uključuju službene pristojbe u upisnicima zemljišta i pristojbe drugih institucija koje pružaju informacije ili usluge potrebne za dovršetak upisa, poput javnih bilježnika, odvjetnika, geodeta, općina.

17.4 Prvi upis uključuje odgovarajuće mjere zaštite i nije otežan plaćanjem visokih pristojbi.

Upute za ocjenu

Ovo mjerilo analizira je li zahtjev za prvi upis otežan plaćanjem visokih službenih pristojbi u upisniku zemljišta ili institucijama koje pružaju usluge kao što su ovjera dokumenata, planiranje ili izmjera ili prikupljanje dokumentacije, poput preslike odobrenja za građenje ili porezne potvrde potrebne za upis.

- Opišite tipičnu urbanu i/ili ruralnu nekretninu.

Popis aktivnosti ili potrebne dokumentacije i povezani troškovi za formalni upis: 1. ... 2. ...	Trošak upravnog postupka	Sudski troškovi / Porez

17.5 Prvi upis ne povlači za sobom značajne neformalne pristojbe.

<i>Pokazatelj uređenja zemljišta 17. Mechanisms for recognition of rights</i>		
17	1	Postoji učinkovit i transparentan postupak za formalizaciju neosporavanog posjeda zemljišta kojeg uživaju siromašni, a koji je u skladu s lokalnom praksom i lokalno je prihvaćen.
		A: Postoji jasan, praktičan postupak za formalno priznavanje posjeda i taj se postupak provodi učinkovito, dosljedno i transparentno.
		B: Postoji jasan, praktičan postupak za formalno priznavanje posjeda, ali se ne provodi učinkovito, dosljedno i transparentno.
		C: Postupak za formalno priznavanje posjeda nije jasan niti se provodi učinkovito, dosljedno i transparentno.
		D: Ne postoji postupak za formalno priznavanje posjeda.
17	2	Nepisani dokazi se učinkovito koriste kao pomoć kod utvrđivanja prava.
		A: Nepisani oblici dokaza omogućuju puno priznavanje potraživanja na nekretnini kada drugi oblici dokaza nisu dostupni.
		B: Nepisani oblici dokaza se koriste za priznavanje potraživanja na nekretnini zajedno s drugim dokumentima (npr. potvrde o plaćenom porezu ili neformalni zapisi o kupoprodaji) kada drugi oblici dokaza nisu dostupni. Imaju uglavnom istu snagu kao i dani dokumenti.
		C: Nepisani oblici dokaza se koriste za priznavanje potraživanja na nekretnini zajedno s drugim dokumentima (npr. potvrde o plaćenom porezu ili neformalni zapisi o kupoprodaji) kada drugi oblici dokaza nisu dostupni. Imaju manju snagu nego dani dokumenti.
		D: Nepisani oblici dokaza se gotovo nikad ne koriste za priznavanje potraživanja na nekretnini.

17	3	Dugoročno neosporavani posjed se formalno priznaje.
		A: Propisi omogućuju formalno priznavanje dugoročno neosporavanog posjeda i to se odnosi i na javna i privatna zemljišta, iako se mogu primjenjivati različita pravila.
		B: Propisi omogućuju formalno priznavanje dugoročno neosporavanog posjeda, ali to se odnosi samo na jednu određenu vrstu zemljišta (ili javno ili privatno zemljište).
		C: Propisi omogućuju formalno priznavanje dugoročno neosporavanog posjeda, ali zbog načina na koji se propisi provode, formalno priznavanje se ne odobrava ili se odobrava vrlo malom broju osoba koje se prijave za priznavanje bilo na javnom ili na privatnom zemljištu.
		D: Ne postoje propisi koji omogućuju formalno priznavanje dugoročno neosporavanog posjeda.
17	4	Prvi upis uključuje odgovarajuće mjere zaštite nije otežan plaćanjem visokih pristojbi.
		A: Prvi upis uključuje odgovarajuće mjere zaštite kako bi se spriječilo iskorištavanje i troškovi ne prelaze 0.5% vrijednosti nekretnine.
		B: Prvi upis uključuje odgovarajuće mjere zaštite kako bi se spriječilo iskorištavanje i troškovi ne prelaze 2% vrijednosti nekretnine.
		C: Prvi upis uključuje odgovarajuće mjere zaštite kako bi se spriječilo iskorištavanje i troškovi ne prelaze 5% vrijednosti nekretnine.
		D: Prvi upis uključuje odgovarajuće mjere zaštite kako bi se spriječilo iskorištavanje i troškovi prelaze 5% vrijednosti nekretnine.
17	5	Prvi upis ne povlači za sobom značajne neformalne pristojbe.
		A: Nema neformalnih pristojbi koje moraju biti plaćene za provedbu prvog upisa.
		B: Ima neformalnih pristojbi koje moraju biti plaćene za provedbu prvog upisa, ali iznos neformalnih pristojbi je značajno manji od iznosa formalnih pristojbi.
		C: Ima neformalnih pristojbi koje moraju biti plaćene za provedbu prvog upisa i iznos neformalnih pristojbi je otprilike isti kao iznos formalnih pristojbi.
		D: Ima neformalnih pristojbi koje moraju biti plaćene za provedbu prvog upisa i iznos neformalnih pristojbi je značajno veći od iznosa formalnih pristojbi.

Pokazatelj 18. Potpunost upisnika zemljišta

Ovaj pokazatelj ocjenjuje u kojoj mjeri upisnici zemljišta pružaju potpunu zemljopisnu pokrivenost čestica zemljišta i njihovu dostupnost korisnicima zemljišta. To su dvije glavne karakteristike koje određuju njegovu vrijednost kao javnog dobra. Doista, ako su informacije sadržane u upisnicima zemljišta nepotpune ili ako je pristup određenim podacima težak i uzima previše vremena, usluga koju pruža upisnik bit će ograničena.

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

18.1 Ukupni trošak upisa prijenosa nekretnine je nizak.

Upute za ocjenu

Ovo mjerilo potvrđuje da pristojbe koje se naplaćuju za upis prijenosa nekretnine nisu previsoke s obzirom na vrijednost nekretnine, ali su dovoljne za pokrivanje operativnih troškova. Troškovi prijenosa obuhvaćaju sve službene pristojbe koje se tiču upisnika zemljišta i drugih institucija koje pružaju informacije ili usluge potrebne za upis prijenosa, poput javnih bilježnika, odvjetnika, geodeta, općina, porezne uprave i sl.

Navedite postupke ili potrebnu dokumentaciju za upis prijenosa nekretnine u vrijednosti od [_____]	Troškovi vezani uz prijenos (iznos ili % od vrijednosti)
1.	
2.	

18.2 Informacije iz popisa su prikazane na katastarskom planu koji odražava trenutno stanje.

Upute za ocjenu

Objasnite kako su prikupljeni podaci te kako su određeni postoci.

18.3 Svi relevantni tereti su upisani.

Upute za ocjenu

Ovo mjerilo ocjenjuje upis ekonomske relevantnosti informacija koje su sadržane u upisniku. Ekonomski relevantni tereti mogu uključivati hipoteke ili zaloge. Navedite vrste tereta koji se upisuju i cijene pristupa informacijama o njima.

18.4 Sva relevantna javna ograničenja ili naknade su upisani.

18.5 Odgovor na zahtjev za pristup podacima iz upisnika zemljišta dobiva se na vrijeme.

Upute za ocjenu

Ovo mjerilo je usredotočeno na gospodarenje podacima sadržanim u upisnicima zemljišta. Objasnite kako su prikupljeni podaci te kako su određeni postoci.

18.6 Upisnici zemljišta omogućuju pretraživanje.

Upute za ocjenu

Informacije upisnika zemljišta moguće je pretraživati prema čestici i nositelju prava, a izvodi ili kopije tih informacija mogu se dobiti **u razumnom roku**.

Objasnite kako su prikupljeni podaci te kako su određeni postoci.

18.7 Informacije o zemljištu su lako dostupne.

Upute za ocjenu

Informacijama upisnika zemljišta mogu lako pristupiti sve zainteresirane osobe.

Objasnite kako su prikupljeni podaci te kako su određeni postoci.

<i>Pokazatelj uređenja zemljišta 18. Potpunost upisnika zemljišta.</i>		
18	1	Ukupni trošak upisa prijenosa nekretnine je nizak.
		A: Ukupni trošak upisa prijenosa nekretnine je manji od 1% vrijednosti nekretnine (trošak vremena i truda, neformalne i službene pristojbe i sl.).
		B Ukupni trošak upisa prijenosa nekretnine je između 1% i manje od 2% vrijednosti nekretnine.
		C: Ukupni trošak upisa prijenosa nekretnine je između 2% i manje od 5% vrijednosti nekretnine.
		D: Ukupni trošak upisa prijenosa nekretnine je jednak ili veći od 5% vrijednosti nekretnine.
18	2	Informacije iz popisa su prikazane na katastarskom planu koji odražava trenutno stanje.
		A: Više od 90% informacija o privatnom zemljištu upisanih u upisnike zemljišta su odmah prikazani na katastarskom planu (prostorni podaci).
		B: Između 70% i 90% informacija o privatnom zemljištu upisanih u upisnike zemljišta su odmah prikazani na katastarskom planu (prostorni podaci).
		C: Između 50% i 70% informacija o privatnom zemljištu upisanih u upisnike zemljišta su odmah prikazani na katastarskom planu (prostorni podaci).
		D: Manje od 50% informacija o privatnom zemljištu upisanih u upisnike zemljišta su odmah prikazani na katastarskom planu (prostorni podaci).

18	3	Svi relevantni tereti su upisani.
		A: Relevantni tereti se upisuju dosljedno i na pouzdan način i može im uz niske troškove pristupiti bilo koja zainteresirana osoba.
		B: Relevantni tereti se upisuju dosljedno i na pouzdan način, ali troškovi za pristup tima podacima su visoki.
		C: Relevantni tereti se upisuju, ali ne dosljedno niti na pouzdan način.
		D: Relevantni tereti se ne upisuju.
18	4	Sva relevantna javna ograničenja ili naknade su upisani.
		A: Relevantna javna ograničenja ili naknade se upisuju dosljedno i na pouzdan način i može im uz niske troškove pristupiti bilo koja zainteresirana osoba.
		B: Relevantna javna ograničenja ili naknade se upisuju dosljedno i na pouzdan način, ali troškovi za pristup tima podacima su visoki.
		C: Relevantna javna ograničenja ili naknade se upisuju, ali ne dosljedno niti na pouzdan način.
		D: Relevantna javna ograničenja ili naknade se ne upisuju.
18	5	Odgovor na zahtjev za pristup podacima iz upisnika zemljišta dobiva se na vrijeme.
		A: Kopije ili izvadci isprava o pravima na zemljištu općenito se mogu dobiti u roku jednog dana od dana podnošenja zahtjeva.
		B: Kopije ili izvadci isprava o pravima na zemljištu općenito se mogu dobiti u roku jednog tjedna od dana podnošenja zahtjeva.
		C: Općenito je potrebno više od jednog tjedna nakon podnošenja zahtjeva za izrađivanje kopije ili izvotka isprave o pravima na zemljištu.
		D: Nije neobično da se kopija ili isprava ne može izraditi nakon podnošenja zahtjeva budući da se originalna isprava ne može pronaći.
18	6	Upisnici zemljišta omogućuju pretraživanje.
		A: Podaci u upisniku se mogu pretraživati prema nazivu nositelja prava i prema čestici.
		B: Podaci u upisniku se mogu pretraživati samo prema nazivu nositelja prava.
		C: Podaci u upisniku se mogu pretraživati samo prema čestici.
		D: Podaci u upisniku se ne mogu pretraživati ni prema nazivu nositelja prava niti prema čestici.
18	7	Informacije o zemljištu su lako dostupne.
		A: Kopije ili izvatke isprava o pravima na nekretnini može dobiti svatko tko plati potrebne formalne pristojbe, ako ih ima.
		B: Kopije ili izvatke isprava o pravima na nekretnini mogu dobiti samo posrednici i oni koji imaju opravdani interes za nekretninu, nakon plaćanja potrebne formalne pristojbe, ako ih ima.
		C: Kopije ili izvatke isprava o pravima na nekretnini mogu dobiti samo posrednici nakon plaćanja potrebne formalne pristojbe, ako ih ima.
		D: Podaci o pravima na zemljištu nisu javno dostupni ili se mogu dobiti samo uz plaćanje neformalnih pristojbi.

Pokazatelj 19. Pouzdanost: Podaci upisnika zemljišta su aktualni i dovoljni za donošenje smislenih zaključaka o vlasništvu

Ovaj pokazatelj ocjenjuje pouzdanost informacija sadržanih u upisnicima zemljišta. Pouzdanost informacija sadržanih u upisniku (uključujući i učestalost kojom se one aktualiziraju) je važan čimbenik kada se razmatra njegova vrijednost. Zastarjele informacije o vlasništvu, nedosljednosti između onoga što je upisano i stvarnosti, umanjuju vrijednost usluga koje pružaju upisnici i mogu prouzročiti njihov prestanak korištenja od strane zainteresiranih stranaka.

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

19.1 Informacije o pravima na zemljištu održavane u različitim javnim upisnicima zemljišta se redovito usklađuju kako bi se smanjili troškovi prijenosa za korisnike te osigurao integritet informacija.

Upute za ocjenu

- Navedite različite institucije/upisnike i vrstu podataka koje prikupljaju
- Navedite sustave za osiguravanje usklađivanja
- Procijenite učinkovitost

	<i>Institucija</i>	<i>Vrsta podataka</i>	<i>Učestalost</i>	<i>Sustav za usklađivanje</i>
<i>Porezni podaci</i>				
<i>Katastar</i>				
<i>Zemljišna knjiga</i>				

19.2 Informacije iz upisnika zemljišta jesu aktualne i odražavaju stvarno stanje na terenu.

Pokazatelj uređenja zemljišta 19. Pouzdanost: Podaci upisnika zemljišta su aktualni i dovoljni za donošenje smislenih zaključaka o vlasništvu.

19	1	Informacije o pravima na zemljištu održavane u različitim javnim upisnicima zemljišta se redovito usklađuju kako bi se smanjili troškovi prijenosa za korisnike te osigurao integritet informacija.
		A: Postoji povezanost svih vrsta upisnika javnih zemljišnih informacija; obavljaju se obavezne provjere radi osiguravanja zakonske osnove prijenosa koji materijalno utječu na prava na zemljištu pojedinih stranaka, prije nego oni budu provedeni.
		B: Postoji povezanost svih vrsta upisnika javnih zemljišnih informacija, ali se provjere radi osiguravanja zakonske osnove prijenosa koji materijalno utječu na prava na zemljištu pojedinih stranaka obavljaju isključivo naknadno.

		C: Postoji povezanost nekih vrsta zemljišnih informacija i provjere nisu dovoljne da bi se uklonio značajan broj potencijalno lažnih prijenosa.
		D: Ne postoje ili postoji malo relevantnih veza.
19	2	Informacije iz upisnika zemljišta jesu aktualne i odražavaju stvarno stanje na terenu.
		A: Više od 90% informacija iz upisnika zemljišta je aktualno i odražava stvarno stanje na terenu.
		B: Između 70% i 90% informacija iz upisnika zemljišta je aktualno i odražava stvarno stanje na terenu.
		C: Između 50% i 70% informacija iz upisnika zemljišta je aktualno i odražava stvarno stanje na terenu.
		D: Manje od 50% informacija iz upisnika zemljišta je aktualno i odražava stvarno stanje na terenu.

Pokazatelj 20. Ekonomičnost i održivost: Usluge sustava upravljanja zemljištem su ekonomične

Ovaj pokazatelj ocjenjuje ekonomičnost i financijsku održivost usluga sustava upravljanja zemljištem. Kako upravljanje zemljištem treba pronaći sredstva za financiranje svojih aktivnosti, naplata troškova korisnicima je opravdana. No ako si korisnici ne mogu priuštiti usluge dostupne putem upisnika pojavit će se tendencija izbjegavanja upisnika u potpunosti. Ovakva situacija može potaknuti neformalnosti i propuštanje upisivanja prijenosa na formalni način, što umanjuje kvalitetu i vjerodostojnost informacija upisanih u upisniku.

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

20.1 Upisnici zemljišta su financijski održivi naplatom pristojbi.

20.2 Investicije zadovoljavaju potrebe i osiguravaju kvalitetne usluge koje su jasno definirane te ih se poštuje (pouzdana, dostupne i povoljne informacije o zemljištu).

Upute za ocjenu

Kako bi se osiguralo da će upisnici zemljišta i dugoročno postojati, mjerilo (20.2) provjerava jesu li kapitalne investicije dovoljne (kao postotak rashoda).

Pokazatelj uređenja zemljišta 20. Ekonomičnost i održivost: Usluge sustava upravljanja zemljištem su ekonomične.

20	1	Upisnici zemljišta su financijski održivi naplatom pristojbi.
		A: Ukupne pristojbe koje naplaćuju upisnici zemljišta prelaze njihove ukupne operativne troškove. (Ukupni operativni troškovi obuhvaćaju troškove svih ne-kapitalnih ulaganja (tj. plaće i naknade, materijali, prijevoz, itd.) povezanih s operativnim troškovima upisnika.)
		B: Ukupne pristojbe koje naplaćuju upisnici zemljišta su veće od 90% ukupnih operativnih troškova.
		C: Ukupne pristojbe koje naplaćuju upisnici zemljišta su između 50% i 90% ukupnih operativnih troškova.
		D: Ukupne pristojbe koje naplaćuju upisnici zemljišta su manje od 50% ukupnih operativnih troškova.
20	2	Investicije zadovoljavaju potrebe i osiguravaju kvalitetne usluge koje su jasno definirane te ih se poštuje (pouzdana, dostupne i povoljne informacije o zemljištu).
		A: Investiranje u ljude i sredstva je dovoljno za postizanje i održavanje visokih standarda usluge i mogućnost nošenja s budućim izazovima i razvojem u ovom sektoru.
		B: Investiranje u ljude i sredstva je dovoljno za održavanje visokih standarda usluge, ali ne i za mogućnost nošenja s budućim izazovima i razvojem u ovom sektoru.
		C: Kapitalne investicije u ljude i sredstva omogućuju održavanje srednje razine standarda usluge, ali ne omogućuju prilagodbu budućem razvoju.
		D: Ne postoji ili postoji malo kapitalnih investicija u sustav upisa prava na zemljištu.

Pokazatelj 21. Pristojbe su određene transparentno u svrhu nadoknade troškova pružanja usluge

Ovaj pokazatelj ocjenjuje jesu li pristojbe određene i naplaćene na transparentan način. To je ključno pitanje za uređenje kako bi se izbjegla nepredvidljivost i korupcija koja bi mogla ugroziti vjerodostojnost sustava upravljanja zemljištem i uzrokovati propast reforme upravljanja zemljištem.

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

21.1 Opravdanje za pristojbe je jasno, njihov iznos je javno poznat i sve uplate se iskazuju..

Upute za ocjenu

Ovo mjerilo provjerava postoji li definiran iznos pristojbi za razne usluge i je li javno dostupan te izdaju li se potvrde za sve prijenose.

21.2 Neformalna plaćanja se ne potiču.

Upute za ocjenu

Budući da održivost upisnika zemljišta ovisi o zadovoljstvu stranaka, ovo mjerilo provjerava provedbu mehanizama za otkrivanje i kažnjavanje korupcije.

- Komentirajte koji standardi postoje te smislenost tih standarda.
- Komentirajte zemljopisne različitosti, ako ih ima.

21.3 Standardi usluga su objavljeni i redovito se prate.

Upute za ocjenu

Ovo mjerilo provjerava u cijelom sustavu jesu li objavljeni i prate li se redovito standardi usluga s obzirom na vrijeme obrade i naplatu pristojbi.

Pokazatelj uređenja zemljišta 21. Pristojbe su određene transparentno u svrhu nadoknade troškova pružanja usluge.

21	1	Opravdanje za pristojbe je jasno, njihov iznos je javno poznat i sve uplate se iskazuju.
		A: Jasno opravdanje i iznos za različite usluge je javno poznat i potvrde se izdaju za sve promete.
		B: Jasno opravdanje i iznos za različite usluge nisu javno poznati, ali se potvrde izdaju za sve promete.
		C: Jasno opravdanje i iznos za različite usluge je javno poznat, ali se potvrde ne izdaju za sve promete.
		D: Jasno opravdanje i iznos za različite usluge nisu javno poznati i potvrde se ne izdaju za sve promete.
21	2	Neformalna plaćanja se ne potiču.
		A: Postoje učinkoviti mehanizmi za otkrivanje i bavljenje nezakonitim ponašanjem zaposlenika u svim uredima upisnika zemljišta te se svi ovi slučajevi odmah rješavaju.
		B: Postoje mehanizmi za otkrivanje i bavljenje nezakonitim ponašanjem zaposlenika u svim uredima upisnika zemljišta, ali ovi se slučajevi ne rješavaju sustavno niti brzo.
		C: Mehanizmi za otkrivanje i bavljenje nezakonitim ponašanjem zaposlenika postoje u nekim uredima upisnika zemljišta.
		D: Mehanizmi za otkrivanje i bavljenje nezakonitim ponašanjem zaposlenika ne postoje.
21	3	Standardi usluga su objavljeni i redovito se prate.
		A: Postoje objavljeni standardi usluga (koji uključuju bavljenje s nezakonitim ponašanjem zaposlenika), upisnici zemljišta aktivno prate svoju učinkovitost prema tim standardima i rezultati su javni.
		B: Postoje objavljeni standardi usluga, ali upisnici zemljišta ne prate aktivno svoju učinkovitost prema tim standardima.
		C: Standardi usluga su uspostavljeni, ali nisu objavljeni te postoje neznatna nastojanja da se prati učinkovitost prema tim standardima.
		D: Ne postoje postavljene standardi usluga i niti pokušaji praćenja učinkovitosti ili nezakonitog ponašanja zaposlenika.

Modul 7: Vrednovanje i oporezivanje zemljišta

U područjima gdje su vrijednosti zemljišta visoke (npr. urbana područja), oporezivanje zemljišta može generirati značajne prihode jedinicama lokalne samouprave te otežati špekulacije zemljištem. Međutim, oporezivanje zemljišta je politički kontroverzno, a kao rezultat toga postoji velika raznolikost u načinu na koji se porez na nekretnine utvrđuje i naplaćuje. U mnogim zemljama, nedostatak prihoda od poreza na nekretnine utječe na sposobnost jedinica lokalne samouprave da osiguraju potrebne usluge, a u nekim slučajevima nedostatak realnog poreza na kapitalne dobitke pridonosi pojavi neželjenih pojava na tržištu zemljišta, poput tzv. „špekulativnih mjehura“. Omogućavanje jedinstvene primjene oporezivanja zemljišta zahtijevat će obraćanje pozornosti i na tehnička pitanja (jasna načela za vrednovanje kako bi se izbjegla samovolja u tom postupku, redovito aktualiziranje vrijednosne liste, kapaciteti za učinkovitu naplatu) i politiku kako bi se proizveli odgovarajući poticaji (zadržavanje od strane jedinica lokalne samouprave, porezne olakšice).

Pokazatelj 22. Transparentnost vrednovanja: vrednovanje u svrhu poreza i nadoknada temelji se na jasnim principima, primjenjuje se jedinstveno, redovito se aktualizira te je javno dostupno

Ovaj pokazatelj ocjenjuje transparentnost, točnost i javnu dostupnost podataka vrednovanja nekretnina, što predstavlja ključno pitanje kako bi se izbjeglo nejednako postupanje prema poreznim obveznicima, kako bi se spriječio dosluh poreznih obveznika i službenika koji su uključeni u naplatu poreza (jer to može dovesti do smanjenja javnih financijskih sredstava) te kako bi se izgradila vjerodostojnost institucija za oporezivanje nekretnina. Netransparentna ili zastarjela vrednovanja mogu uzrokovati nepravilnosti u razini oporezivanja prema području i dovesti do neučinkovite dodjele zemljišta, korištenja zemljišta i investicija.

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

22.1 Proces vrednovanja nekretnina je jasan.

Upute za ocjenu

Ovo mjerilo ocjenjuje je li postupak vrednovanja nekretnina za porezne svrhe jasan, transparentan i sveobuhvatan, uglavnom temeljen na tržišnim cijenama (ili vrijednosti prijenosa ako ne postoji tržište) te se redovito aktualizira.

Kako bi se izbjegle nepravilnosti i jamčilo pravedno postupanje, važno je da porezna tijela temelje svoju procjenu vrijednosti nekretnina na tržišnim cijenama.

22.2 Vrijednosne liste su javno dostupne.

Upute za ocjenu

Mjerilo (22.2) se odnosi na učinkovitost politika za javnu dostupnost podataka vrednovanja za sve nekretnine koje se oporezuju.

Jesu li podaci vrednovanja redovito i često aktualizirani i javno dostupni?

Pokazatelj uređenja zemljišta 22. Transparentnost vrednovanja: vrednovanje u svrhu poreza i naknada temelji se na jasnim principima, primjenjuje se jedinstveno, redovito se aktualizira te je javno dostupno.

22	1	Proces vrednovanja nekretnina je jasan.
		A: Procjena vrijednosti nekretnina za poreznu svrhu ili radi naknada odražava tržišne cijene s minimalnim razlikama između procijenjenih vrijednosti i tržišne cijene za različite namjene i vrste korisnika, a vrijednosne se liste redovito aktualiziraju.
		B: Procjena vrijednosti nekretnina za poreznu svrhu ili radi naknada odražava tržišne cijene, ali postoje značajne razlike između procijenjenih vrijednosti i tržišne cijene za različite namjene i vrste korisnika, a vrijednosne liste se redovito aktualiziraju.
		C: Procjena vrijednosti nekretnina za poreznu svrhu ili radi naknada donekle odražava tržišne cijene, ali postoje značajne razlike između procijenjenih vrijednosti i tržišne cijene za različite namjene i vrste korisnika, a vrijednosne liste se ne aktualiziraju redovito.
		D: Procjena vrijednosti nekretnina za poreznu svrhu ili radi naknada se ne temelji na tržišnim cijenama.
22	2	Vrijednosne liste su javno dostupne.
		A: Postoji politika da vrijednosne liste budu javno dostupne i ta politika vrijedi za sve nekretnine koje se oporezuju.
		B: Postoji politika da vrijednosne liste budu javno dostupne i ta politika vrijedi za većinu nekretnina koje se oporezuju.
		C: Postoji politika da vrijednosne liste budu javno dostupne, ali ta se politika primjenjuje samo na mali dio nekretnina koje se oporezuju.
		D: Ne postoji politika da vrijednosne liste budu javno dostupne.

Pokazatelj 23. Učinkovitost naplate: porez na nekretnine je naplaćen i dobit od njega premašuje troškove naplate

Ovaj pokazatelj ocjenjuje u kojoj mjeri vlast učinkovito provodi naplatu poreza. Čak i ako je vrednovanje transparentno i točno, oporezivanje nekretnina ne mora biti učinkovit izvor prihoda za jedinice lokalne samouprave, ako one nisu u stanju obaviti naplatu, ako su njihovi troškovi veći od naplaćenog poreza ili ako je njihov zadržani porez na razini koja nije u skladu s ciljem odgovarajuće razine pružanja lokalnih javnih dobara.

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

23.1 Oslobođenja od plaćanja poreza na nekretnine su opravdana i transparentna.

Upute za ocjenu

Mjerilo (23.1) provjerava jesu li porezni prihodi značajno smanjeni visokim brojem oslobađanja od plaćanja poreza na nekretnine, koja bi trebala biti ograničena, temeljena samo na osnovi pravednosti i učinkovitosti, i ne bi se trebala proizvoljno primjenjivati.

23.2 Obveznici plaćanja poreza na nekretnine nalaze se na poreznoj listi.

Upute za ocjenu

Također je važno da porezna tijela uspiju naplatiti procijenjene poreze te snositi razumne troškove naplate s obzirom na iznos koji je prikupljen.

23.3 Procijenjeni porezi na nekretnine se naplaćuju.

Upute za ocjenu

Ovo mjerilo ocjenjuje je li naplaćeni iznos poreznih prihoda blizu potencijala za naplatu.

23.4 Prihodi od poreza na nekretnine prelaze troškove naplate.

Upute za ocjenu

Ovo mjerilo ocjenjuje je li iznos naplaćenog poreza na nekretnine značajno iznad varijabilnog troška naplate (plaća potrebnog broja zaposlenika za naplatu).

Pokazatelj uređenja zemljišta 23. Učinkovitost naplate: porez na nekretnine je naplaćen i dobit od njega premašuje troškove naplate.

23	1	Oslobođenja od plaćanja poreza na nekretnine su opravdana i transparentna.
		A: Postoji ograničen broj oslobođenja od plaćanja poreza na nekretnine, a oslobođenja koja postoje su jasno temeljena na osnovama pravednosti i učinkovitosti te se primjenjuju na transparentan i dosljedan način.
		B: Postoji ograničen broj oslobođenja od plaćanja poreza na nekretnine, a oslobođenja koja postoje su jasno temeljena na osnovama pravednosti i učinkovitosti, ali se ne primjenjuju na transparentan i dosljedan način.
		C: Oslobođenja od plaćanja poreza na nekretnine nisu uvijek jasno temeljena na osnovama pravednosti i učinkovitosti te se ne primjenjuju uvijek na transparentan i dosljedan način.
		D: Nije jasno koje se logika primjenjuje kod oslobađanja od plaćanja poreza na nekretnine te postoji prilična sloboda kod odobravanja oslobađanja.
23	2	Obveznici plaćanja poreza na nekretnine nalaze se na poreznoj listi.
		A: Više od 80% obveznika plaćanja poreza na nekretnine nalaze se na poreznoj listi.
		B: Između 70% i 80% obveznika plaćanja poreza na nekretnine nalaze se na poreznoj listi.
		C: Između 50% i 70% obveznika plaćanja poreza na nekretnine nalaze se na poreznoj listi.
		D: Manje od 50% obveznika plaćanja poreza na nekretnine nalaze se na poreznoj listi.
23	3	Procijenjeni porezi na nekretnine se naplaćuju.
		A: Više od 80% procijenjenog poreza na nekretnine se naplaćuje.
		B: Između 70% i 80% procijenjenog poreza na nekretnine se naplaćuje.
		C: Između 50% i 70% procijenjenog poreza na nekretnine se naplaćuje.
		D: Manje od 50% procijenjenog poreza na nekretnine se naplaćuje.
23	4	Prihodi od poreza na nekretnine prelaze troškove naplate.
		A: Iznos naplaćenog poreza na nekretnine premašuje više od 5 puta troškove zaposlenika zaduženih za prikupljanje.
		B: Iznos naplaćenog poreza na nekretnine premašuje 3 do 5 puta troškove zaposlenika zaduženih za prikupljanje.
		C: Iznos naplaćenog poreza na nekretnine iznosi 1 do 3 puta od troškova zaposlenika zaduženih za prikupljanje.
		D: Iznos naplaćenog poreza na nekretnine je manji od troškova zaposlenika zaduženih za prikupljanje.

Modul 8: Rješavanje sporova

Važno je da postoje pristupačni, jasno dodijeljeni, transparentni i objektivni mehanizmi rješavanja sporova i da su oni dovoljno učinkoviti za održavanje niske razine neriješenih sporova kako oni ne bi utjecali na produktivnost korištenja zemljišta ili bili prijetnja društvenoj stabilnosti.

U mnogim zemljama u razvoju, sustavi prava na nekretninama se brzo mijenjaju, često unoseći napetost među različitim vrijednosnim skupovima i pojedincima čiji je pristup resursima pogođen tim promjenama. Da bi se spriječilo oportunističko ponašanje većeg razmjera i propadanje vlasti ili stalni sukobi na visokoj razini koji lako mogu prerasti u društvene nemire s vrlo negativnim posljedicama, važno je imati institucije za rješavanje sukoba koje su legitimne, pravno priznate i dostupne većini stanovništva. Takve institucije olakšavaju gospodarenje sukobima i njihovo mjerodavno rješavanje. To zahtijeva postojanje nezavisnog suda s transparentnom i ograničenom političkom diskrecijom te učinkovitim i pristupačnim pravilima i mehanizmima za žalbe i rješavanje sporova putem formalnih i neformalnih mehanizama.

Neprekidni sporovi koji se ne mogu mjerodavno riješiti mogu uzrokovati ogromne troškove, ne samo pojedincima već i društvu u cjelini jer će odvratiti ulaganja u zemljišta i daljnji razvoj. Glavni izvori takvih sporova su često društvene promjene velikih razmjera uzrokovane čimbenicima poput unutarnje migracije i urbanizacije ili poteškoće koje proizlaze iz pokušaja provođenja neprimjerene politike.

Pokazatelj 24. Raspodjela odgovornosti: odgovornost za upravljanje sukobima na različitim razinama je jasno raspodijeljena, u skladu sa stvarnom praksom, nadležna tijela su mjerodavna u važećim zakonodavnim pitanjima, a na odluke se može uložiti žalba

Ovaj pokazatelj ocjenjuje dostupnost i primjerenost postojećih mehanizama za rješavanje sukoba. Važno je da je zakonodavna odgovornost institucija nadležnih za rješavanje sukoba jasno raspodijeljena. Nejasna pravila će povećati troškove prijenosa budući da se sporovi mogu rješavati višestruko na različite načine, trošeći tako sredstva namijenjena produktivnijim svrhama. Nesposobnost pravosudnih tijela koja ima za posljedicu nedosljedne primjene zakona i tumačenja pravnih definicija, smanjila bi povjerenje u zakonodavne institucije te ne bi pridonijela rješavanju duboko ukorijenjenih sporova oko zemljišta.

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

Treba provjeriti postoje li institucije s formalnom nadležnošću za rješavanje sporova, te jesu li ove institucije dostupne na lokalnoj razini i može li se uložiti žalba na njihove odluke. Postupak i žalbeni mehanizam (npr. žalbeni sud) treba podrazumijevati razumne troškove i vrijeme. Također je važno utvrditi jesu li jasno definirane vrste sukoba na zemljištu koji se mogu riješiti neformalnim načinom, umjesto sudskim putem, te da ne postoje paralelni načini za rješavanje

sukoba. Paralelni načini koji mogu postojati u zemlji uključuju sustave u okviru zajednice koji mogu imati formalno priznanje, sustave upravnog rješavanja sporova i sustave sudskog rješavanja sporova.

24.1 Odgovornost za rješavanje sporova je jasno dodijeljena.

Upute za ocjenu

Mjerilo (24.1) ocjenjuje jesu li su mogućnosti za rješavanje predmetima putem paralelnih formalnih kanala svedene na minimum.

24.2 Mehanizmi rješavanja sporova su dostupni javnosti.

Upute za ocjenu

Ovo mjerilo analizira jesu li većini stanovništva institucije s formalnom nadležnošću za posredovanje u sukobima povezanim sa zemljištem pristupačne niskom cijenom.

24.3 Potiču se obostrano prihvaćani sporazumi postignuti putem neformalnih sustava za rješavanje sporova.

24.4 Postoji dostupan, pristupačan i pravovremen postupak za žalbu na sporna rješenja.

Pokazatelj uređenja zemljišta 24. Raspodjela odgovornosti: odgovornost za upravljanje sukobima na različitim razinama je jasno raspodijeljena, u skladu sa stvarnom praksom, nadležna tijela su mjerodavna u važećim zakonodavnim pitanjima, a na odluke se može uložiti žalba.

24	1	Odgovornost za rješavanje sporova je jasno dodijeljena.
		A: Nema paralelnih načina za rješavanje sporova ili ako paralelni načini postoje, odgovornosti su jasno dodijeljene i općepoznate i postoje eksplicitna pravila za prebacivanje iz jednog u drugi kako bi se smanjile mogućnosti biranja sudova na kojima se očekuje bolji ishod.
		B: Postoje paralelni načini za rješavanje sporova, ali se slučajevi ne mogu rješavati paralelno različitim kanalima, te dokazi i odluke mogu biti dijeljene između institucija kako bi se umanjila mogućnost biranja sudova na kojima se očekuje bolji ishod.
		C: Postoje paralelni načini za rješavanje sporova i slučajevi se mogu rješavati paralelno različitim kanalima, ali dijeljenje dokaza i odluka između institucija se dešava ad hoc.
		D: Postoje paralelni načini za rješavanje sporova i slučajevi se mogu rješavati paralelno različitim kanalima te ne postoji dijeljenje dokaza i odluka između institucija.
24	2	Mehanizmi rješavanja sporova su dostupni javnosti.
		A: Institucije koje omogućuju prvostupanjsko rješavanje sporova dostupne su na lokalnoj razini u većini zajednica.
		B: Institucije koje omogućuju prvostupanjsko rješavanje sporova dostupne su na lokalnoj razini u manje od pola zajednica, a tamo gdje nisu dostupne ovu funkciju obavljaju neformalne institucije na način koji je lokalno priznat.
		C: Institucije koje omogućuju prvostupanjsko rješavanje sporova dostupne su na lokalnoj razini u manje od pola zajednica, a tamo gdje nisu dostupne ne postoje neformalne institucije ili ne mogu obavljati ovu funkciju na način koji je lokalno priznat.
		D: Manje od četvrtine zajednica imaju institucije formalno ovlaštene za rješavanje sporova, a u ostalom dijelu može biti dostupan niz neformalnih institucija.
24	3	Potiču se obostrano prihvaćani sporazumi postignuti putem neformalnih sustava za rješavanje sporova.
		A: Postoji lokalni, neformalni sustav rješavanja sporova koji rješava značajan broj sukoba na učinkovit i pravedan način i koji je priznat u formalnom sudskom ili upravnom sustavu rješavanja sporova.
		B: Postoji lokalni, neformalni sustav rješavanja sporova koji rješava značajan broj sukoba na učinkovit i pravedan način, ali koji nije priznat u formalnom sudskom ili upravnom sustavu rješavanja sporova.
		C: Postoji lokalni, neformalni sustav rješavanja sporova koji donosi odluke koje nisu uvijek pravedne, ali je on priznat u formalnom sudskom ili upravnom sustavu rješavanja sporova.
		D: Ne postoji učinkoviti neformalni ili lokalni sustav rješavanja sporova koji može učinkovito riješiti značajan broj sukoba povezanih sa zemljištem.

24	4	Postoji dostupan, pristupačan i pravovremen postupak za žalbu na sporna rješenja.
		A: Postoji postupak za žalbu na rješenja u zemljišnim sporovima koji je razumne cijene i pravovremeno se rješava.
		B: Postoji postupak za žalbu na rješenja u zemljišnim sporovima koji je skup i pravovremeno se rješava.
		C: Postoji postupak za žalbu na rješenja u zemljišnim sporovima koji je skup i dugo se rješava / cijena je niska, ali se postupak dugo rješava.
		D: Ne postoji postupak za žalbu na rješenja u zemljišnim sporovima.

Pokazatelj 25. Udio zemljišta opterećen neriješenim sporovima je nizak i u opadanju

Ovaj pokazatelj ocjenjuje može li učinkoviti institucijski okvir ograničiti mogućnost pojave skupih sporova prije nego oni zaista nastanu ili u slučaju opravdanih sporova, može li se institucijski okvir nositi s njima u razumnom roku.

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

25.1 Zemljišni sporovi čine neznatan udio slučajeva u formalnom zakonodavnom sustavu.

Upute za ocjenu

Važno je utvrditi da zemljišni sporovi ne predstavljaju nerazmjerni udio sudskih predmeta i da se sukobi oko zemljišta rješavaju u razumnom roku i po razumnoj cijeni.

U slučajevima kada su dostupni upravni spisi, koristite ih za popunjavanje naredne tablice. U slučajevima kada takvi spisi nisu dostupni obavite intervju s prvostupanjskim sucem/sluzbenikom (za intervju koristite predložena pitanja navedena u nastavku).

Vrsta spora	Broj sukoba (u uzorku ili skupu podataka)	Prosječno vrijeme rješavanja (mjeseci)	Prosječni trošak rješavanja
Ukupan broj predmeta u uzorku / skupu podataka			
Ukupan broj zemljišnih sporova			
Nasljeđivanje / obiteljski spor			
Promet nekretnina / ugovor			
Osporavanje vlasništva			
Izvlaštenje			
Spor oko granica			
Spor oko namjene			
Neovlašten pristup			
Pravo na pristup / prolaz			
Hipoteka / zajam			
Ostalo (molimo, navesti)			

- Kao dodatak kvantitativnim statističkim sudskim spisima, intervjuirajte suce ili službenike prvostupanjskih sudova. Sljedeći intervju može biti korišten za prikupljanje podataka koji će pomoći odgovoriti na sva pitanja vezana uz mjerila LGI 25. U slučajevima kada je to moguće, trebalo bi obaviti razgovor s 3 suca/službenika iz različitih sudskih nadležnosti. Suci/ispitanici bi trebali procijeniti postotke ako stvarni podaci nisu dostupni te bi trebalo zabilježiti kako je ta procjena izrađena.
 - Koliko je predmeta riješeno u protekloj godini?
 - Koliko od njih je vezano uz zemljište?
 - Koliko je novih predmeta podneseno u protekloj godini?
 - Koliko od njih je vezano uz zemljište?
 - Koliko je neriješenih predmeta u ovom trenutku?
 - Koliko od njih je vezano uz zemljište?
 - Koliko je dugotrajnih zemljišnih sporova u sudskom sustavu (predmeti koji traju >5 godina)?
 - Koliko od njih je vezano uz zemljište?
 - Koje je prosječno vrijeme donošenja rješenja na prvostupanjskim sudovima u protekloj godini?
 - Sveukupno
 - Samo u predmetima vezanim uz zemljište
 - Smatraju li se zemljišni sporovi glavnim problemom kojim se pravosudni sustav mora baviti?
 - Po Vašem mišljenju postoji li odgovarajući broj odvjetnika koji pomažu tužitelje u njihovim predmetima vezanim uz zemljišne sporove?
 - Jesu li dostupni odvjetnici upoznati sa zamršenošću zakona o zemljištu?
 - Opišite tipični sukob oko zemljišta koji bude predstavljen na sudu?
 - Glede tipičnog slučaja (kojeg ste opisali), koliko bi trajalo njegovo rješavanje?
 - Koji su glavni razlozi kašnjenja prvog saslušanja u predmetu o zemljišnom sporu?
 - Koji su ključni razlozi zašto ti predmeti nisu riješeni?
 - Tko su glavni dionici uključeni u dugotrajne neriješene predmete o zemljišnom sporu?
 - Koje su alternative dostupne pravosudnom sustavu za rješavanje zemljišnih sporova?

25.2 Sporovi se u formalnom sustavu rješavaju pravovremeno.

Upute za ocjenu

Mjerilo (25.2) bavi se vremenom koje je potrebno za donošenje rješenja u zemljišnom sporu na prvostupanjskom sudu.

Koristite spise upravnog suda ako je to moguće. Ako oni nisu dostupni, razmotrite ovo mjerilo prilikom obavljanja intervjua, pogledajte LGI 25.1.

25.3 Broj dugogodišnjih (>5 godina) sporova oko zemljišta je neznatan.

Upute za ocjenu

Mjerilo (25.3) istražuje dugotrajne sporove u formalnom pravosudnom sustavu. Koristite spise upravnog suda ako je to moguće. Ako oni nisu dostupni, razmotrite ovo mjerilo prilikom obavljanja intervjua, pogledajte LGI 25.1. Objasnite kako je procijenjena statistika te kako su prikupljeni podaci.

Pokazatelj uređenja zemljišta 25. Udio zemljišta opterećen neriješenim sporovima je nizak i u opadanju.

25	1	Zemljišni sporovi čine neznatan udio slučajeva u formalnom zakonodavnom sustavu.
		A: Zemljišni sporovi u formalnom zakonodavnom sustavu čine manje od 10% ukupnog broja sudskih predmeta.
		B: Zemljišni sporovi u formalnom zakonodavnom sustavu čine između 10% i 30% ukupnog broja sudskih predmeta.
		C: Zemljišni sporovi u formalnom zakonodavnom sustavu čine između 30% i 50% ukupnog broja sudskih predmeta.
		D: Zemljišni sporovi u formalnom zakonodavnom sustavu čine više od 50% ukupnog broja sudskih predmeta.
25	2	Sporovi se u formalnom sustavu rješavaju pravovremeno.
		A: Rješenje u zemljišnom sporu se donosi na prvostupanjskom sudu u roku od 6 mjeseci za više od 90% predmeta.
		B: Rješenje u zemljišnom sporu se donosi na prvostupanjskom sudu u roku od 1. godine za više od 90% predmeta.
		C: Rješenje u zemljišnom sporu se donosi na prvostupanjskom sudu u roku od 18 mjeseci za više od 90% predmeta.
		D: Rješenje u zemljišnom sporu se donosi na prvostupanjskom sudu u roku od 2. godine za više od 90% predmeta.
25	3	Broj dugogodišnjih (>5 godina) sporova oko zemljišta je neznatan.
		A: Udio dugogodišnjih sporova oko zemljišta je manji od 5% od ukupnog broja neriješenih sudskih predmeta o zemljišnim sporovima.
		B: Udio dugogodišnjih sporova oko zemljišta je između 5% i 10% od ukupnog broja neriješenih sudskih predmeta o zemljišnim sporovima.
		C: Udio dugogodišnjih sporova oko zemljišta je između 10% i 20% od ukupnog broja neriješenih sudskih predmeta o zemljišnim sporovima.
		D: Udio dugogodišnjih sporova oko zemljišta je veći od 20% od ukupnog broja neriješenih sudskih predmeta o zemljišnim sporovima.

Modul 9: Organizacija institucija i politike

Preklapanja ili rupe u nadležnostima ili stvarnim funkcijama koje obavljaju institucije upravljanja zemljištem (horizontalna ili vertikalna) omogućuju diskreciju, što može dovesti do nejasnoća i povećati troškove prijenosa onima kojima su potrebne ove institucije, prisiljavajući ih tako na posezanje za neformalnim rješenjima. One također mogu uzrokovati pomutnju ili paralelne strukture koje mogu ugroziti integritet i pouzdanost dokumenata i informacija koje pružaju institucije zemljišnog sektora, čime se potkopava povjerenje u prava na nekretninama te ugrožava dobro uređenje.

Zemljišne politike su ključni pokretači uređenja zemljišta. Kako bi izbjegli uplitanje interesnih skupina, politike moraju biti razvijene u otvorenom i transparentnom postupku, a treba uzeti u obzir i dostupnost ostalih političkih instrumenata za postizanje sličnih ciljeva. Osim toga, ciljevi politike i odgovornosti različitih institucija zemljišnog sektora trebali bi biti jasno oblikovani, trebali bi postojati mehanizmi za redovitu procjenu mjere u kojoj su ti ciljevi postignuti, a u slučaju kada ukupni ciljevi nisu postignuti onako kako je planirano trebalo bi provesti prilagodbu politike.

Pokazatelj 26. Jasnoća nadležnosti i prakse: institucionalne nadležnosti koje se odnose na reguliranje i gospodarenje zemljišnim sektorom su jasno određene, preklapanja odgovornosti se izbjegavaju, a informacije se dijele prema potrebi

Ovaj pokazatelj ocjenjuje jasnoću nadležnosti zemljišnih institucija, učinkovitost sustava upravljanja zemljištem u izbjegavanju horizontalnog i vertikalnog preklapanja te mogućnost dijeljenja podatka o zemljištu.

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

26.1 Postupci oblikovanja politike, provedbe i arbitraže koji utječu na prava na zemljištu i namjenu zemljišta, na odgovarajući su način razdvojeni.

26.2 Odgovornosti ministarstava i zemljišnih agencija se ne preklapaju (horizontalno preklapanje).

Upute za ocjenu

Horizontalno (institucijsko) preklapanje se može izbjeći dodjeljivanjem jasnih odgovornosti bez preklapanja institucijama iz različitih sektora koje se bave pitanjima upravljanja zemljištem, tj. treba postojati jasno razgraničenje institucionalnih odgovornosti s obzirom na raspon pitanja povezanih sa zemljištem (npr. urbano, ruralno te zemljište za očuvanje okoliša, šume, rudarstvo, vode/navodnjavanje, prirodni resursi).

26.3 Upravno (vertikalno) preklapanje ne postoji.

Upute za ocjenu

Vertikalno preklapanje odnosi se na to imaju li središnje, regionalne i lokalne institucije koje se bave zemljištem jasno dodijeljene uloge i odgovornosti kroz različite razine vlasti.

26.4 Informacije o pravima i korištenju zemljišta se dijele između odgovornih institucija, a relevantne informacije su slobodne i javno dostupne.

Upute za ocjenu

Mjerilo (26.4) ocjenjuje jesu li informacije o zemljištu, opisne i prostorne, održavane na jedinstven način te po razumnoj cijeni dostupne svim ostalim institucijama koje se bave zemljišnim pitanjima i trebaju ove informacije. To mogu biti uredi za prostorno planiranje, lokalne vlasti, sudovi, uredi za upravljanje u hitnim situacijama, itd.

26.5 Preklapanja prava (temeljena na tipologiji interesa na zemljištu) su minimalna i ne uzrokuju neslaganja ili sporove.

Upute za ocjenu

Pitanja prepoznata u zakonodavnom okviru za interese na zemljištu i postupanjima u stvarima povezanim sa zemljištem (uključujući obnovljive i rudne resurse) potpuno su dosljedna, a u slučaju preklapanja dostupan je jedinstveni mehanizam za prigovore i ispravljanje nepravdi.

26.6 Neodređenost u institucionalnim nadležnostima (na temelju pregleda institucija) ne uzrokuje probleme.

Upute za ocjenu

Mjerilo 26.6 istražuje jesu li postupci koje primjenjuju javne institucije koje se bave zemljištem u potpunosti integrirani i dosljedni te imaju li različite javne institucije koje se bave pitanjima zemljišta djelotvorne mehanizme za koordinaciju koji se redovito koriste. Ova ocjena se temelji na pregledu institucija (vidi pripremno izvješće).

Pokazatelj uređenja zemljišta 26. Jasnoća nadležnosti i prakse: institucionalne nadležnosti koje se odnose na reguliranje i gospodarenje zemljišnim sektorom su jasno određene, preklapanja odgovornosti se izbjegavaju, a informacije se dijele prema potrebi.

26	1	Postupci oblikovanja politike, provedbe i arbitraže koji utječu na prava na zemljištu i namjenu zemljišta, na odgovarajući su način razdvojeni.
		A: U situacijama koje mogu značiti sukob interesa ili su osjetljive na zlouporabu (npr. dodjele zemljišnih prava) postoji jasna odvojenost oblikovanja politike, provedbe i arbitraže.
		B: U situacijama koje mogu značiti sukob interesa ili su osjetljive na zlouporabu (npr. dodjele zemljišnih prava) postoji djelomična odvojenost oblikovanja politike, provedbe i arbitraže.
		C: U situacijama koje mogu značiti sukob interesa ili su osjetljive na zlouporabu (npr. dodjele zemljišnih prava) postoji djelomična odvojenost oblikovanja politike, ali ne i provedbe i arbitraže.
		D: U situacijama koje mogu značiti sukob interesa ili su osjetljive na zlouporabu (npr. dodjele zemljišnih prava) ne postoji jasna odvojenost oblikovanja politike, provedbe i arbitraže.
26	2	Odgovornosti ministarstava i zemljišnih agencija se ne preklapaju (horizontalno preklapanje).
		A: Zadane odgovornosti tijela koja se bave uređenjem zemljišta se ne preklapaju s odgovornostima drugih institucija zemljišnog sektora.
		B: Zadane odgovornosti različitih tijela koja se bave pitanjima uređenja zemljišta su određene s ograničenom količinom preklapanja s odgovornostima drugih institucija zemljišnog sektora, ali to ne uzrokuje velike probleme.
		C: Zadane odgovornosti različitih tijela koja se bave pitanjima uređenja zemljišta su određene, ali institucijsko preklapanje s odgovornostima drugih institucija zemljišnog sektora te nedosljednost predstavljaju problem.
		D: Zadane odgovornosti različitih tijela koja se bave pitanjima uređenja zemljišta nisu određene ili su određene loše, a institucijsko preklapanje i nedosljednost predstavljaju ozbiljan problem.
26	3	Upravno (vertikalno) preklapanje ne postoji.
		A: Raspodjela odgovornosti u pogledu zemljišta između različitih razina uprave i vlasti je jasna i bez preklapanja.
		B: Raspodjela odgovornosti u pogledu zemljišta između različitih razina uprave i vlasti je jasna, ali s manjim preklapanjima.
		C: Raspodjela odgovornosti u pogledu zemljišta između različitih razina uprave i vlasti je obilježena velikim preklapanjima.
		D: Raspodjela odgovornosti u pogledu zemljišta između različitih razina uprave i vlasti je nejasna.

26	4	Informacije o pravima i korištenju zemljišta se dijele između odgovornih institucija, a relevantne informacije su slobodne i javno dostupne.
		A: Informacije koje se odnose na prava na zemljištu lako su dostupne po razumnoj cijeni i drugim institucijama koje trebaju te informacije, uglavnom zbog činjenice što se informacije o zemljištu održavaju na jedinstven način.
		B: Informacije koje se odnose na prava na zemljištu su dostupne zainteresiranim institucijama po razumnoj cijeni, ali unatoč tome nisu lako dostupne zbog toga što se ne održavaju na jedinstven način.
		C: Informacije koje se odnose na prava na zemljištu su dostupne zainteresiranim institucijama, ali nisu dostupne lako niti po razumnoj cijeni.
		D: Informacije koje se odnose na prava na zemljištu nisu dostupne zainteresiranim institucijama što predstavlja stvar politike ili prakse.
26	5	Preklapanja prava (temeljena na tipologiji interesa na zemljištu) su minimalna i ne uzrokuju neslaganja ili sporove.
		A: Pitanja prepoznata u zakonodavnom okviru za interese na zemljištu i postupanjima u stvarima povezanim sa zemljištem (uključujući obnovljive i rudne resurse) potpuno su dosljedna, a u slučaju preklapanja dostupan je jedinstveni mehanizam za prigovore i ispravljanje nepravdi.
		B: Zakonodavni okvir i postupanja u stvarima povezanim sa zemljištem (uključujući obnovljive i rudne resurse) potpuno su dosljedni, ali mogu postojati razlike u načinu rješavanja prigovora i ispravljanja nepravdi.
		C: Zakonodavni okvir i postupanja u stvarima povezanim sa zemljištem (uključujući obnovljive i rudne resurse) vrlo se različito odnose prema njima, ali imaju djelotvorne mehanizme za ispravke u slučaju preklapanja.
		D: Zakonodavni okvir i postupanja u stvarima povezanim sa zemljištem (uključujući obnovljive i rudne resurse) vrlo se različito odnose prema njima te nemaju djelotvorne mehanizme za ispravke u slučaju preklapanja.
26	6	Neodređenost u institucionalnim nadležnostima (na temelju pregleda institucija) ne uzrokuje probleme.
		A: Postupci koje primjenjuju javne institucije koje se bave zemljištem su u potpunosti integrirani i dosljedni.
		B: Uz manje iznimke, postupci koje primjenjuju javne institucije koje se bave zemljištem su u potpunosti integrirani i dosljedni.
		C: Različite javne institucije na različit se način bave stvarima povezanim uz zemljište, ali postoje djelotvorni mehanizmi za koordinaciju koji se redovito koriste.
		D: Različite javne institucije na različit se način bave stvarima povezanim uz zemljište te ne postoje djelotvorni mehanizmi za koordinaciju.

Pokazatelj 27. Pravednost i nediskriminacija u procesu donošenja odluka: politike se oblikuju kroz postupak donošenja odluka u kojem sudjeluju svi zainteresirani. Zakonodavni okvir je nediskriminirajući, a institucije za provođenje prava na nekretninama su ravnopravno dostupne svima

Ovaj pokazatelj ocjenjuje pravednost i transparentnost oblikovanja i provedbe zemljišne politike. Budući da postoji opasnost od služenja zemljišne politike interesima etabliranih skupina na štetu drugih (npr. na štetu žena, etničkih manjina, bezemljaša, migranata, ili autohtonog stanovništva), važno je da se interesi svih zainteresiranih skupina uzmu u obzir pri osmišljavanju politike i njenom provođenju. To se može postići kroz sudjelovanje i konzultacije svih zainteresiranih skupina u postupku donošenja odluka i ugradnjom jasno oblikovanih pravednih ciljeva kao ciljeva politike. Napredak u njihovom ostvarivanju treba pratiti i ocjenjivati, što omogućuje redovito i javno dostupno izvještavanje o rezultatima.

Mjerila koja je potrebno ocijeniti:

27.1 Zemljišne politike i propisi postoje te su razvijeni na participativni način koji uključuje sve relevantne dionike.

Upute za ocjenu

Važno je pitanje je li zakonodavstvo izradilo sveobuhvatan stav ili očitovanje koje može pružiti glavno opravdanje i smjer zemljišnoj politici te zakonsku osnovu za alate koji se mogu primjenjivati u praksi. Također je poželjno da se utjecaji zemljišne politike na pitanja pravednosti uzimaju u obzir i prate. Mjerilo (27.1) ocjenjuje postoji li sveobuhvatna politika ili se ona može zaključiti na osnovu postojećih propisa te jesu li odluke zemljišne politike koje utječu na dijelove zajednica temeljene na konzultacija s onima kojih se one tiču te njihovim povratnim informacijama o proizašloj politici koje se potom u nju ugrađuju.

27.2 Postoji značajno uključivanje i praćenje ciljeva posvećenih pravednosti i smanjenju siromaštva u zemljišnu politiku.

Upute za ocjenu

Mjerilo (27.2) posvećeno je pravednosti i ocjenjuje jesu li zemljišne politike ugradile ciljeve pravednosti i jesu li oni redovito i smisleno praćeni te je li njihov utjecaj na pitanja pravednosti uspoređen s onima drugih političkih instrumenata.

Prava...	Razmatra se u politici	Smisleno praćeno	Utjecaj uspoređen s drugim političkim instrumentima	Komentari
Autohtona				
Migranti				

Bez zemljaši				
Žene				
Ostali (molimo, navesti)				
Kodovi:	1 = Dobro razmotreno; 2 = Razmatra se, ali ima mjesta za poboljšanje; 3 = Ne razmatra se; N/A = Nije primjenjivo.	1 = Dobro praćeno; 2 = Prati se, ali ima mjesta za poboljšanje; 3 = Ne prati se; N/A = Nije primjenjivo.	1 = Utjecaj je uspoređen; 2 = Utjecaj nije uspoređen; N/A = Nije primjenjivo.	

27.3 Postoji značajno uključivanje i praćenje ciljeva posvećenih zaštiti okoliša i održivosti u zemljišnu politiku.

Upute za ocjenu

Kako bi se osigurala učinkovitost i transparentnost, očekivane koristi od zemljišnih politika trebalo bi usporediti s pratećim troškovima te bi u skladu s tim trebalo osigurati odgovarajuće resurse.

27.4 Provedba zemljišne politike je proraćunata, usklaćena s dobicima i primjereno financirana.

27.5 Postoji redovito i javno izvješćavanje o napretku u provedbi politike.

Upute za ocjenu

Javno dostupna izvješća trebala bi dati naznaku o napretku u provedbi politike. Mjerilo (27.4) analizira praćenje i ocjenjuje izvješćavaju li formalne zemljišne institucije o provedbi zemljišne politike redovito, na smislen i sveobuhvatan naćin te jesu li izvješća javno dostupna.

27.6 Zemljišna politika je učinkovita u osiguravanju odgovarajućeg zemljišta za male poljoprivrednike te stanovanje siromašnih skupina.

27.7 Zemljišna politika je učinkovita u sprećavanju naselja u visoko rizićnim područjima te je spremna na rizik od budućih katastrofa.

Pokazatelj uređenja zemljišta 27. Pravednost i nediskriminacija u procesu donošenja odluka: politike se oblikuju kroz postupak donošenja odluka u kojem sudjeluju svi zainteresirani. Zakonodavni okvir je nediskriminirajući, a institucije za provođenje prava na nekretninama su ravnopravno dostupne svima.

27	1	Zemljišne politike i propisi postoje te su razvijeni na participativni način koji uključuje sve relevantne dionike.
		A: Postoji sveobuhvatna zemljišna politika ili se ona može zaključiti na osnovu postojećih propisa, a svi koji su pogođeni njenim odlukama bili su unaprijed konzultirani i njihove povratne informacije o stvorenoj politici su u nju uključene.
		B: Postoji sveobuhvatna zemljišna politika ili se ona može zaključiti na osnovu postojećih propisa, dio zajednice pogođen njenim odlukama je obaviješten, ali njihove povratne informacije nisu tražene i nisu korištene kod donošenja odluka.
		C: Postoji zemljišna politika ili se ona može zaključiti na osnovu postojećih propisa, ali nije potpuna (nedostaju neki ključni aspekti ili se odnosi samo na dio zemlje, npr. samo na urbana ili ruralna područja) i odluke koje utječu na neke dijelove zajednice su donesene bez prethodnih konzultacija.
		D: Ne postoji zemljišna politika niti se ona može zaključiti na osnovu postojećih propisa, a odluke zemljišne politike su općenito donesene bez konzultacija s onima kojih se te odluke tiču.
27	2	Postoji značajno uključivanje i praćenje ciljeva posvećenih pravednosti i smanjenju siromaštva u zemljišnu politiku.
		A: Zemljišne politike uključuju jasno formulisane ciljeve posvećene pravednosti i siromaštvu koji su redovito i smisleno praćeni, a njihov utjecaj na pitanja pravednosti i siromaštva je uspoređen s onima drugih političkih instrumenata.
		B: Zemljišne politike uključuju jasno formulisane ciljeve posvećene pravednosti i siromaštvu koji su redovito i smisleno praćeni, ali njihov utjecaj na pitanja pravednosti i siromaštva nije uspoređen s onima drugih političkih instrumenata.
		C: Zemljišne politike uključuju neke ciljeve posvećene pravednosti i siromaštvu, ali oni nisu redovito i smisleno praćeni.
		D: Pitanja pravednosti i/ili siromaštva nisu uključena u zemljišne politike.
27	3	Postoji značajno uključivanje i praćenje ciljeva posvećenih zaštiti okoliša i održivosti u zemljišnu politiku.
		A: Zemljišne politike uključuju jasno formulisane ciljeve posvećene ekologiji i održivosti zaštite okoliša koji su redovito i smisleno praćeni, a njihov utjecaj je uspoređen s onima drugih političkih instrumenata.
		B: Zemljišne politike uključuju jasno formulisane ciljeve posvećene ekologiji i održivosti zaštite okoliša koji su redovito i smisleno praćeni, ali njihov utjecaj nije uspoređen s onima drugih političkih instrumenata.
		C: Zemljišne politike uključuju neke ciljeve posvećene ekologiji i održivosti zaštite okoliša, ali oni nisu redovito i smisleno praćeni.
		D: Pitanja o ekologiji i održivosti zaštite okoliša nisu uključena u zemljišne politike.

27	4	Provedba zemljišne politike je proračunata, usklađena s dobicima i primjereno financirana.
		A: Provedba zemljišne politike je proračunata, očekivana korist određena i uspoređena s troškovima te postoji dostatan proračun, resursi i institucijski kapaciteti za provedbu.
		B: Provedba zemljišne politike je proračunata, iako ne nužno temeljena na usporedbi očekivane koristi i troškova. Postoji odgovarajući proračun, resursi i institucijski kapaciteti.
		C: Provedba zemljišne politike nije potpuno proračunata i/ili za njeno provođenje postoje ozbiljni nedostaci u barem jednom dijelu proračuna, resursa ili institucijskih kapaciteta.
		D: Provedba zemljišne politike nije proračunata te za njeno provođenje postoje nedostaci u proračunu, resursima i institucijskim kapacitetima.
27	5	Postoji redovito i javno izvještavanje o napretku u provedbi politike.
		A: Formalne zemljišne institucije izvještavaju o provedbi zemljišne politike redovito, na smislen i sveobuhvatan način, a izvješća su javno dostupna.
		B: Formalne zemljišne institucije izvještavaju o provedbi zemljišne politike redovito i na smislen način, ali izvješća nisu javno dostupna.
		C: Formalne zemljišne institucije izvještavaju o provedbi zemljišne politike, ali na način koji ne omogućuje smisljeno praćenje napretka na različitim područjima ili sporadično.
		D: Formalne zemljišne institucije izvještavaju o provedbi zemljišne politike samo u iznimnim situacijama ili uopće ne izvještavaju.
27	6	Zemljišna politika je učinkovita u osiguravanju odgovarajućeg zemljišta za male poljoprivrednike te stanovanje siromašnih skupina.
		A: Politika omogućuje poboljšavanje pristupa i produktivno korištenje zemljišta siromašnim i marginaliziranim skupinama, te se primjenjuje u praksi i učinkovita je.
		B: Politika omogućuje poboljšavanje pristupa i produktivno korištenje zemljišta siromašnim i marginaliziranim skupinama, primjenjuje se u praksi, ali nije učinkovita.
		C: Politika omogućuje poboljšavanje pristupa i produktivno korištenje zemljišta siromašnim i marginaliziranim skupinama, ali se ne provodi.
		D: Ne postoji politika koja omogućuje poboljšavanje pristupa i produktivno korištenje zemljišta siromašnim i marginaliziranim skupinama.
27	7	Zemljišna politika je učinkovita u sprečavanju naselja u visoko rizičnim područjima te je spremna na rizik od budućih katastrofa.
		A: Politika sprječava naseljavanje u visoko rizičnim područjima i provodi se te prevodi očekivane buduće rizike u prostorno planiranje koje se provodi.
		B: Politika sprječava naseljavanje u visoko rizičnim područjima i provodi se te prevodi očekivane buduće rizike u prostorno planiranje koje se ne provodi.
		C: Politika sprječava naseljavanje u visoko rizičnim područjima, ali se ne provodi.
		D: Ne postoji politika za sprječavanje naseljavanja u visoko rizičnim područjima ili razmatranje očekivanih budućih rizika.